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: 200/2019/DS-PT Ngày 09 - 4 - 2019 V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Trần Xuân Minh.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Quốc Bảo – 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 toà*:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019, 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 389/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1315/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 245/2019/QĐXX-PT ngày 18 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/. Bà M Thị M, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường B, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Bích Ng. (có mặt)

2/. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: đường B, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Quan Vân A. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953.

2/. Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1958.

Trú cùng địa chỉ: Ấp 1, xã V, huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh Th. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường K, phường A, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1972. (có mặt)

2/. Ông Nguyễn T, sinh năm 1965.

3/. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971.

Trú cùng địa chỉ: đường C, phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1970. (có mặt)

4/. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1965.

Địa chỉ: đường Ng, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1/. Ông Bùi Nghĩa H (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, khu phố 4, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Nguyễn Thị E (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, khu phố 4, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Địa chỉ: Liên khu 4-5, khu phố 4, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Phạm Quang H1, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường D3, khu phố 4, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Bà Lưu Thị Kim A, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T1, phường T2, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà M Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà M Thị M và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/10/1999 nguyên đơn (Mai Thị M) và bà Lưu Thị Kim A (trú tại đường T4, phường 16, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B 2000m^2 đất và nhà tại địa chỉ 18/25 Ấp 07, phường B5, huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 694 và 695 và một phần thửa 693. Và ngày 12/6/2001 gia đình ông B đã giao đất cho nguyên đơn.

Năm 2003 Ủy ban nhân dân huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3901 ngày 02/4/2003, với diện tích đất là 2118m^2 cho nguyên đơn là Mai Thị M. Đây là tài sản riêng của nguyên đơn không liên quan gì đến chồng bà M (có giấy xác nhận là tài sản riêng của nguyên đơn).

Trước khi chuyển nhượng phần diện tích đất 2118m^2 trên ông Nguyễn Văn B có thỏa thuận và nhất trí rằng ông Nguyễn Văn B sẽ để lại phần diện tích ngang 06m dài 70m thuộc một phần thửa đất 693 để làm lối đi nối từ đường đất chính (sau này là đường B) vào nhà đất nguyên đơn đã mua. Theo đó, tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 01/10/1999 có nêu rõ: Bên A (ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr, Nguyễn Thị X) nhất trí bỏ đường đi cho bên B (Lưu Thị Kim A, Mai Thị M) con đường dài từ lộ chính tới giáp phần đất mà bên B mua ngang 06m dài 70m. Tổng diện tích này bên A không được tính tiền của bên B mà đồng ý nhất trí cho bên B được toàn quyền sử dụng kể cả việc nếu sau này bị quy hoạch hoặc giải tỏa thì bên B được toàn quyền kê khai và nhận bồi thường.

Tại biên bản giao nhà đất ký ngày 12/6/2001 cũng thể hiện ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr đồng ý để một phần diện tích ngang 06m dài 70m để làm lối đi vào đất của nguyên đơn mua, nguyên đơn cũng đã trả tiền cho ông B phần đất làm lối đi trên.

Nguyên đơn đã xin phép các cơ quan chức năng để nâng cấp lối đi này và sử dụng từ năm 2001 cho đến khi Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L, nằm trên phần đất mà nguyên đơn đã mua của ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr để làm lối đi chung. Ủy ban nhân dân quận B2 cấp số nhà để hợp thức hóa cho nguyên đơn, theo số nhà là 69/16, 69/18, 69/18A đường B, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời nguyên đơn cũng phải làm cam kết làm đường và chừa tiếp 06 m dài 23 m trên phần đất của nguyên đơn vào nhà bà Hà Mai Anh Tr1.

Bà M đã cung cấp cho Tòa 03 loại giấy tờ như: Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 01/10/1999; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 08/12/2001; Biên bản giao đất, nhà ghi ngày 12/6/2001 để chứng minh ông B có cam kết chừa đường đi cho bà M.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa công nhận phần diện tích đất ngang 06m, dài 70m là lối đi chung vào nhà nguyên đơn theo đúng như cam kết của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2001.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr phải chừa lại diện tích đất ngang 06m, dài 70m là lối đi chung vào nhà nguyên đơn theo đúng như cam kết của hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị Tòa hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07926 (BK 063542) ngày 18/4/2012 do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09535 (BM 578502) ngày 24/12/2012 do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L.

Bà Lê Thị Quỳnh A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Nhất trí theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M Thị M. Đề nghị Tòa công nhận phần diện tích đất ngang 06m, dài 70m là lối đi chung theo đúng như cam kết của hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị Tòa hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07926 (BK 063542) ngày 18/4/2012 do Ủy ban nhân dân quận B2 cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09535 (BM 578502) ngày 24/12/2012 do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L.

Bà Lê Thị Thanh Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr trình bày:

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M Thị M và ông Nguyễn Thanh H. Đề nghị Tòa xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn B đã được Ủy ban nhân dân huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2385/QSDĐ, ngày 07/01/1999 với diện tích 4.095 m^2 thuộc thửa 695, 694, 693 (một phần thửa 693).

Vào ngày 19/9/2002, ông Nguyễn Văn B có chuyển nhượng cho bà Trần Thị L lô đất có diện tích 127m^2 thuộc thửa 694, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã B5, huyện B3 nay thuộc phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/12/2002, thông qua được Ủy ban nhân dân xã B5, ông B đã ký kết với bà Trần Thị L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 292m^2 thuộc thửa số 693, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã B5, huyện B3 nay thuộc phường B1, quận B2.

Sau đó, vào năm 2003 ông B có bán đất (đất nông nghiệp) cho bà M với diện tích 2.118m^2 và việc giao đất, nhận tiền đã xong. Ông B chỉ bán đất cho bà M, không bán nhà vì đó là nhà tình nghĩa của ông.

Lúc mua bán, ông B và bà M có thỏa thuận với nhau là bà M tự thỏa thuận về lối đi với Bà Nguyễn Thị E (bà Năm E), vì hiện nay ông B cũng đi nhờ trên đất của bà Năm E để ra lối đi chung (là hẻm của bà Năm E) và là hẻm 85

hiện nay). Ông B chưa bao giờ thỏa thuận với bà M về đường đi có chiều dài từ lộ chính tới phần đất của bà M như bà M đã trình bày tại đơn khởi kiện (diện tích khoảng 420m^2 với chiều rộng 06m dài 70m).

Ông B chỉ bán đất cho bà M, không biết ông Nguyễn Thanh H là ai, ông B không bán đất cho ông Nguyễn Thanh H và cũng không nhận tiền của ông H.

Phần đất 420m^2 mà bà M khẳng định ông B đã cam kết chừa làm đường đi cho bà M theo hợp đồng chuyển nhượng đã được ông B đã bán cho ông T, bà L trước khi bán đất cho bà M.

Sau khi mua đất của ông B xong, bà M đã lén đổ đất lên phần đất mà ông đã bán cho ông T, bà L. Lúc đó ông B biết và ngăn cản thì bà M nói chỉ đổ đi tạm.

Ông B không cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng với bà M là chừa lối đi ngang 06m dài 70m và điều này cũng đã được Ủy ban nhân dân quận B2, đã khẳng định Tại văn bản số 8714/QĐ-UBND ngày 25/12/2015): "Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và bà M Thị M không đề cập đến lối đi chung" (Cơ sở được Ủy ban nhân dân quận B2 khẳng định điều này là do tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 52/CN, được lập ngày 30/11/2002 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là bà M Thị M, đã được Ủy ban nhân dân xã B5 xác nhận ngày 06/1/2003, và Ủy ban nhân dân huyện B3 xác nhận kết quả thẩm tra ngày 25/3/2003 không có thỏa thuận về lối đi chung).

Về việc Bà M đã cung cấp cho Tòa ba loại giấy tờ như: Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 01/10/1999; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 08/12/2001; Biên bản giao đất, nhà ghi ngày 12/6/2001; để chứng minh rằng ông B có cam kết chừa đường đi cho bà M.

Về ba loại giấy tờ trên ông B không biết, vì năm 2003 ông B mới bán đất cho bà M nên những giấy tờ được xác lập trước năm 2003 đều không có giá trị pháp lý.

Những giấy tờ mà bà M cung cấp có dấu hiệu tẩy xóa và viết thêm vào, không cùng một nét chữ và lại thể hiện đúng vào phần mà bà M đã dùng làm cơ sở để kiện ông B là về thời gian mua bán, diện tích tranh chấp. Những văn bản bị tẩy xóa, viết thêm vào nếu không có xác nhận của ông B cũng không có giá trị chứng cứ. Khi cần thiết bị đơn sẽ nhờ Tòa trưng cầu giám định tại Viện khoa học hình sự Bộ công an để làm sáng tỏ mọi chứng cứ mà bà M cung cấp.

Ông B không cam kết chừa đường đi cho bà M, ông H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H.

Về trình bày của bị đơn bà Phạm Thị Tr:

Bà Tr đã ủy quyền cho ông B toàn quyền giao dịch chuyển nhượng mua bán đất và bà Tr đồng ý với ý kiến trên của ông B.

Bà Lê Thị Thanh Th là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T và bà Trần Thị L trình bày:

Ông Nguyễn T và bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr hai lô đất sau:

1. Lô đất thứ nhất có diện tích đất được công nhận là 126,6m^2:

Vào ngày 19/9/2002 ông Nguyễn T và bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr với diện tích 127m^2 thuộc thửa 694, tờ bản đồ số 6. Phần đất mà ông B chuyển nhượng cho ông T, bà L là một phần diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2385/QSDĐ (ngày 07/01/1999) mà Ủy ban nhân dân huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn Văn B.

Sau đó, bà Trần Thị L đã lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Ngày 24/12/2012, Ủy ban nhân dân quận B2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số BM578502 (vào sổ cấp GCN số CH09535) với diện tích 126,6m^2 thuộc thửa 510 tờ bản đồ số 80 (TL 2005) tọa lạc tại phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L.

2. Lô đất thứ hai có diện tích được công nhận là 258,7m^2:

Ngày 04/12/2002, tại Ủy ban nhân dân xã B5, ông Nguyễn T và bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn B với diện tích 292m^2 thuộc thửa số 693, tờ bản đồ số 6. Phần đất mà ông B chuyển nhượng cho bà L là một phần diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2385/QSDĐ (07/01/1999) mà Ủy ban nhân dân huyện B3 cấp cho ông Nguyễn Văn B. Sau đó, bà Trần Thị L đã lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 18/4/2012, Ủy ban nhân dân quận B2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số BK063542 (vào sổ cấp GCN số CH076926) với diện tích 258,7m^2 thuộc thửa 479 tờ bản đồ số 80(TL 2005) tọa lạc tại phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L.

Ông Nguyễn T và bà Trần Thị L nhận chuyển nhượng hai lô đất trên từ năm 2002 và có quá trình sử dụng đất hợp pháp đó đến nay, đất có nguồn gốc rõ ràng, nhận chuyển nhượng hợp pháp. Quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện đúng trình tự, thủ tục do pháp luật qui định. Thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh tranh chấp, khiếu nại.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L là phù hợp với quy định của pháp luật.

Chính vì vậy, ngày 25/12/2015 Ủy ban nhân dân quận B2 đã ban hành Quyết định số 8714/QĐ-UBND để giải quyết khiếu nại của bà M Thị M với nội dung như sau: Công nhận và giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM578502 (vào sổ cấp GCN số CH09535) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK063542 (vào sổ cấp GCN số CH076926) đã cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L.

Việc bà M Thị M và ông Nguyễn Thanh H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn T và bà Trần Thị L và đề nghị Ủy ban nhân dân quận B2 thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM578502 (vào sổ cấp GCN số CH09535) và BK063542 (vào sổ cấp GCN số CH076926) là không có cơ sở pháp lý.

Ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn T và bà Trần Thị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H. Nếu cần thiết Tòa xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B1 làm rõ Hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 01/10/1990 giữa các bên, đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường B1, quận B2.

Ông T, bà L không đồng ý dùng diện tích mà ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông B vào năm 2002 (trước thời gian bà M nhận chuyển nhượng đất của ông B là năm 2003) để làm lối đi. Ông T và bà L đề nghị bà M chứng minh các hợp đồng và biên bản bàn giao nhà đất thể hiện đúng là ý chí của ông B.

Theo bà Võ Thị Kim H là người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ủy ban nhân dân quận B2 đã có bản khai trình bày ý kiến của Ủy ban nhân dân quận B2 cho Tòa. Việc nguyên đơn bà M Thị M và ông Nguyễn Thanh H yêu cầu tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn T và bà Trần Thị L và đề nghị Ủy ban nhân dân quận B2 thu hồi và hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM578502 (vào sổ cấp GCN số CH09535) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK063542 (vào sổ cấp GCN số CH076926) là không có cơ sở pháp lý.

Ủy ban nhân quận B2 đã thực hiện đúng quy trình và cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM578502 (vào sổ cấp GCN số CH09535) và BK063542(vào sổ cấp GCN số CH076926) cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1315/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 37, Điều 239, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 680, Điều 649, Điều 651 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích 06m x 70m = 420m^2 bao gồm hai thửa có diện tích 127m^2 thuộc thửa 694, tờ bản đồ số 6, và thửa có diện tích 292 thuộc thửa số 693, tờ bản đồ số 6 đường B, phường B1, quận B2 hiện nay. Phần đất có diện tích trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2385/QSDĐ (ngày 07/01/1999) mà Ủy ban nhân dân huyện B3 đã cấp cho ông Nguyễn Văn B là lối đi chung vào phần đất đã cấp cho bà M.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà M Thị M về việc đề nghị Tòa án hủy: Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07926 (BK 063542) ngày 18/4/2012 do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09535 (BM 578502) ngày 24/12/2012 do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà M Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà M Thị M và ông Nguyễn Thanh H trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Giữa nguyên đơn và bị đơn đã có sự thỏa thuận về việc chừa lối đi chung thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng ănm 1999 và giấy giao nhận đất. Ngoài ra có hỗ trợ thêm tiền làm đường cho bà M. Ông H nhận chuyển nhượng năm 2003 có thể hiện đường đi chung, ông H có đóng thuế cho nhà nước. Việc cấp sổ cho bà L là không đúng quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông B và bà Tr chỉ thừa nhận chuyển nhượng vào năm 2002, các hợp đồng trước năm 2002 ông B, bà Tr không thừa nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa do phía nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông B trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà M Thị M và ông Nguyễn Thanh H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà M Thị M cho rằng năm 1999 bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B diện tích đất 2.118m^2 thuộc thửa 694, 695 và một phần thửa 693, tờ bản đồ số 06; đất tại địa chỉ 18/25, ấp 07, phường B5, huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi chuyển nhượng, ông B thỏa thuận đồng ý để lại phần đất có kích thước ngang 6m x dài 70m thuộc một phần thửa 693 để làm lối đi nối ra đường B. Đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H và người đại diện theo ủy quyền cũng thống nhất với lời trình bày của bà M và người đại diện theo ủy quyền của bà M.

Phần đất có kích thước ngang 6m x dài 70m mà nguyên đơn cho rằng ông B đã thỏa thuận dành làm lối đi cho nguyên đơn hiện đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T và bà Trần Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07926 ngày 18/2/2012 và CH09535 ngày 24/12/2012, trên cơ sở 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn T, bà Trần Thị L năm 2002, 2003.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng của nguyên đơn đối với phần đất lối đi nêu trên và do phần đất này nằm trong phần đất mà ông T, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07926 ngày 18/2/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09535 ngày 24/12/2012.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr cho rằng ông bà không thỏa thuận đồng ý để lại phần đất ngang 6m x dài 70m = 420m^2 để làm lối đi cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày; việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà L xảy ra trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn, việc chuyển nhượng là hợp pháp. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà M Thị M đã cung cấp Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/10/1999 giữa ông Nguyễn Văn B và bà M Thị M, Lưu Thị Kim A (BL 412), Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/12/2001 giữa ông

Nguyễn Văn B và bà M Thị M (BL 415), Biên bản giao đất, nhà ngày 12/6/2001 (BL 413) có nội dung hai bên thống nhất để lại phần diện tích ngang 6m x dài 70 m làm lối đi ra đường lớn. Trong đó, Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/10/1999 có chữ ký của bên bán là ông B, bà Tr, bà X và chữ ký của người làm chứng; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/12/2001 có chữ ký và dấu vân tay của ông B; Biên bản giao đất, nhà ngày 12/6/2001 có chữ ký của ông B và người làm chứng.

Ông B, bà Tr phủ nhận các tài liệu chứng cứ do bà M xuất trình và cho rằng ông bà không ký tên và lăn tay vào các hợp đồng này, đồng thời khẳng định giữa 02 bên chỉ ký kết duy nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2002, được Ủy ban nhân dân xã B5 xác nhận ngày 06/01/2003, mà trong hợp đồng này chỉ thể hiện việc ông bà chuyển nhượng cho bà M phần đất có diện tích 2.118m^2, không có thỏa thuận nào về việc dành cho bà M phần đất ngang 6m x dài 70 m làm lối đi. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn trình bày không thống nhất về thời điểm giao dịch và nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chứng cứ nguyên đơn xuất trình có chữ ký và dấu vân tay ở phần tên bị đơn (bên chuyển nhượng, bên giao nhà, đất) nhưng không được bị đơn thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không cho các bên đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời chưa chưa tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, dấu vân tay trong các hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp, để xác định chính xác thời điểm các bên giao dịch, thời điểm bên bán bàn giao nhà đất cho bên mua và có hay không việc bên bán đồng ý dành cho bên mua phần đất ngang 6m x dài 70 m làm lối đi là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ cho việc giải quyết vụ án; chỉ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hai bên xác lập vào thời điểm năm 2002 – 2003 (hợp đồng có chứng thực của địa phương) để bác bỏ các chứng cứ nguyên đơn cung cấp là chưa có cơ sở vững chắc.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà M, bà Kim A (bên mua) với ông B, bà Tr, bà X (bên bán) lập ngày 01/10/1990, trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 07/01/1999), hơn nữa hợp đồng này không được các bên ký từng trang, không được công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, bà Kim A đã có lời khai xác nhận là do bà ghi nhầm năm nên sau đó đã ghi lại bản Hợp đồng ngày 01/10/1999 (BL 496). Hơn nữa, như Hội đồng xét xử đã nhận định ở đoạn trên, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng nhà đất nên không áp dụng quy định nào trong Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bị đơn và nguyên đơn được pháp luật công nhận hay bị vô hiệu, từ đó giải quyết đúng đắn vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2017 (BL 499-500) thể hiện trên đất tranh chấp có 03 cột điện và 04 hố ga thoát nước do bà M xây dựng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những tài sản này được hình thành từ khi nào, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông T thì trên đất đã có những tài sản này chưa, hồ sơ đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của bà L, ông T có chữ ký của bà M với tư cách là người đang sử dụng đất (làm lối đi) hay không, cũng là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi quyền sử dụng đối với phần đất có tranh chấp nhưng không giải quyết các tài sản của nguyên đơn có trên đất, không giải quyết công sức của nguyên đơn đã đầu tư đổ đất tôn tạo phần đất này là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Trên đây là những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Nguyên đơn bà M Thị M, ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị M, ông Nguyễn Thanh H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1315/2017/DS-ST ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Mai Thị M, ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Mai Thị M và ông Nguyễn Thanh H mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0049933 và AA/2017/0049932 cùng ngày 15/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- ĐS (8)
- Lưu VP(3), HS(2).18b.MSL38.

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

Trần Thị Thu Thủy