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: 697/2021/DS-PT
Ngày: 16/12/2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán*:* Bà Lê Thị Anh Minh

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 16 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3988/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9244/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 30D đường L, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lý Mỹ T1**, sinh năm 1992. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 446 đường O, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003175, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 do Văn phòng Công chứng Ng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

2. Bị đơn: Ông **Lê Tuấn A – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L**

Địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Trương Thị Kim O**, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 64 đường số 25, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003554, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2020 do Văn phòng Công chứng Ng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

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

3.1/ Ông **Trần Q**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 30D đường L, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Q: Bà **Lý Mỹ T1**, sinh năm 1992. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 446 đường O, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003175, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 do Văn phòng Công chứng Ng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

3.2/ Bà **Trương Thị Ph**, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt)

3.3/ Ông **Lê Anh H**, sinh năm 1991 (Xin vắng mặt)

3.4/ Ông **Lê Anh T**, sinh năm 1999 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1/ Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 45 đường số 59, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2/ Ông **Lê Văn Ph**, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ 1, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

4.3/ Ông **Lê Văn Tr**, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ 9, khu Ph, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

4.4/ Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ 1, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

4.5/ Bà **Võ Thị Q**, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Q15 Cư xá P, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 10 đường số 74, Phường G, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/02/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng H1 trình bày: Nguồn gốc các thửa đất số 380, 381, 382, 383, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 hiện nay là trụ sở của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ doanh nghiệp là của bà Lê Thị Thanh T và chồng là ông Trần Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc H vào ngày 20/10/1989 với giá là 18 lượng vàng 24K để mở Cơ sở kinh doanh L. Toàn bộ việc mua bán đất cũng như làm thủ tục xin các loại giấy phép sử dụng đất, giấy phép xây dựng xưởng, thành lập cơ sở và điều hành kinh doanh đều do bà T đại diện đứng tên và đảm nhiệm.

Sau khi mua đất, bà T làm thủ tục xin giấy phép sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân Quận H giải quyết cấp mặt bằng tại mảnh đất đã mua để xây dựng cơ sở sản xuất các mặt hàng cao su theo Công văn số 308/CV-UB ngày 09/7/1990 và Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/8/1990 của Ủy ban nhân dân Quận H. Ngày 01/10/1990, bà T được Ủy ban nhân dân Quận H cấp giấy phép xây dựng.

Bà T là người trực tiếp đóng tiền thuế quyền sử dụng đất, thuế môn bài, thuế kinh doanh của Cơ sở kinh doanh L với tư cách là chủ Cơ sở từ năm 1990 đến năm 1998.

Cơ sở kinh doanh L do bà T bỏ toàn bộ vốn để sản xuất, kinh doanh là 81.610.000 đồng và trực tiếp điều hành Cơ sở kinh doanh, sổ sách, chứng từ trong hoạt động kinh doanh đều do bà T quản lý. Doanh thu hàng năm của Cơ sở kinh doanh L là 120.000.000 đồng/năm. Lợi nhuận hàng năm thì bà T không nhớ cụ thể.

Năm 1991 cơ sở đi vào hoạt động, bà T có mời anh ruột của bà T là ông Lê Văn Th1 làm việc với nhiệm vụ là phụ trách kỹ thuật theo Hợp đồng lao động số 9606304 với thời hạn 12 tháng (ký hàng năm) với mức lương là 600.000 đồng/tháng.

Năm 1998, bà T và ông Th1 xảy ra mâu thuẫn trong công việc làm ăn nên bà T giận ông Th1 không muốn làm chung và làm giấy sang nhượng lại nhà xưởng, đất đai cho ông Th1 với giá 3.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ viết giấy chứ chưa nhận tiền từ ông Th1. Đồng thời, làm giấy ủy quyền cho ông Th1 quản lý điều hành Cơ sở kinh doanh L của bà T. Còn Đơn xin trả giấy phép kinh

doanh ngày 06/02/1998 thì bà T mới viết nháp chứ chưa gửi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Giấy phép kinh doanh của bà hiện bị thất lạc ở đâu bà không nhớ. Số vốn mà bà đã bỏ ra để mua máy móc, thiết bị, hàng hóa kinh doanh để lại toàn bộ cho ông Th1 sử dụng.

Đối với Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Văn Th1 làm chủ thì do ông Th1 đăng ký bằng giấy phép kinh doanh riêng, không phải sử dụng giấy phép của bà T và địa chỉ Doanh nghiệp của ông Th1 là tại địa chỉ kế bên là 84/24 L chứ không phải là 84/24C L như trong giấy phép kinh doanh bây giờ. Nhưng trong quá trình sử dụng, ông Th1 đã chiếm dụng trái phép mặt bằng và nhà xưởng của bà T rồi kê khai thành địa chỉ của Cơ sở kinh doanh của bà T khi nào bà T không được biết; đến năm 2011 thì ông Th1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho con ruột của ông Th1 là ông Lê Tuấn A. Bà T có nhận của ông Th1 số tiền 1.024.000.000 đồng vào ngày 15/4/1998 nhưng đó là tiền phân chia lợi nhuận giữa bà T và ông Th1.

Nay nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T yêu cầu Tòa án công nhận các thửa đất số 380, 381, 382, 383, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 tại địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (trên các thửa đất gồm có 360m^2 nhà xưởng (khung sắt mái tole kẽm móng BTCT), 62m^2 văn phòng (tường gạch mái tole kẽm móng BTCT)) là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Lê Thị Thanh T và ông Trần Q.

Bà Lê Thị Thanh T yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ doanh nghiệp giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt bằng các thửa đất nêu trên cho bà T, ông Q ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đối với tài sản do ông Lê Tuấn A xây dựng gắn liền với đất như nhà kho, hệ thống phòng cháy chữa cháy, nhà xưởng… trị giá 10.000.000.000 đồng (theo Biên bản thỏa thuận giá tài sản tranh chấp) thì vợ chồng bà T, ông Q đồng ý thanh toán lại cho ông Lê Tuấn A.

Bị đơn là ông Lê Tuấn A – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L, do bà Trương Thị Kim O là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Văn Th1 (cha ruột ông Lê Tuấn A) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc H vào ngày 20/10/1989 với giá là 18 lượng vàng 24K để mở Cơ sở L. Tuy nhiên, bởi nhiều lý do: Ông Th1 không có hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh; Bản thân ông Th1 là lính chế độ cũ; Ông Th1 không tin tưởng giao việc đứng tên tài sản có giá trị lớn cho vợ ông là bà Trương Thị Ph nên ông Th1 đã nhờ em ruột là bà Lê Thị Thanh T đứng tên trên Giấy sang nhượng đất ngày 20/10/1989 và Giấy phép kinh doanh của Cơ sở Sản xuất Cao su L. Việc mua bán đất giữa ông Th1 và ông H có bà Nguyễn Thị Th làm chứng. Bà T chỉ đứng tên trên giấy tờ chứ không trực tiếp sử dụng thửa đất nêu trên cũng như không tham gia quản lý, điều hành Cơ sở Sản xuất L.

Năm 1998, khi ông Th1 đủ điều kiện đứng tên chủ Cơ sở Sản xuất Cao su L nên bà T đã ký Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng lại cho ông Th1. Ông Th1 đã giao cho bà T và ông Q số tiền tổng cộng là 1.027.000.000 đồng để

bà T, ông Q hỗ trợ hợp thức hóa các thủ tục sang tên cho ông Th1. Sự việc có các anh em ruột của bà T là ông Lê Văn Tr, ông Lê Văn H và ông Lê Văn Ph chứng kiến, xác nhận.

Năm 2004, Doanh nghiệp tư nhân L do ông Th1 làm chủ doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01071/6a QSDĐ/639/TNMT đối với thửa đất nêu trên. Công ty Dịch vụ Công ích Quận H cũng mời bà T lên làm việc về việc chuyển hợp đồng thuê đất từ bà T sang cho ông Th1. Do đó, bà T cho rằng bà T không biết việc ông Th1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Đến ngày 22/8/2011, ông Th1 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Lê Tuấn A với giá chuyển nhượng là 27.000.000.000 đồng. Ông Lê Tuấn A đã thanh toán toàn bộ số tiền 27.000.000.000 đồng cho ông Th1.

Năm 2019, ông Lê Tuấn A đã xin cấp phép và đầu tư xây dựng lại nhà xưởng, nhà kho, văn phòng làm việc của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L, trang bị hệ thống phòng cháy chữa cháy với tổng chi phí là 10.000.000.000 đồng.

Ngày 18/12/2019, Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ doanh nghiệp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 638898, số vào sổ cấp GCN: CT79090 đối với thửa đất nêu trên. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Q do ông Nguyễn Hoàng H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T. Ông yêu cầu Tòa án công nhận các thửa đất số 380, 381, 382, 383, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 tại địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (trên các thửa đất gồm có 360m^2 nhà xưởng (khung sắt mái tole kẽm móng BTCT), 62m^2 văn phòng (tường gạch mái tole kẽm móng BTCT)) là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông và bà Lê Thị Thanh T; yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ doanh nghiệp giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt bằng các thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ph trình bày: Bà là vợ ông Lê Văn Th1 và là chị dâu của bà Lê Thị Thanh T. Bà và ông Th1 cưới nhau và sống chung từ năm 1985. Sau nhiều năm chồng bà làm quản lý kỹ thuật cho Công ty sản xuất cao su T, tích lũy được nhiều kinh nghiệm và dành dụm được một số vốn, chồng bà Qết định thành lập Cơ sở sản xuất sản phẩm cao su (sản xuất dây thun các loại). Chồng bà tìm mua đất để lập xưởng sản xuất và được bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1953, hiện ngụ tại số 45 đường số 59, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giới thiệu và biết được ông

Nguyễn Quốc H đang rao bán 2.980m^2 đất thổ, ao vườn.

Lúc tiến hành mua bán thì nhà đất của ông H vẫn chưa được cấp sổ chủ quyền nên phải lập hợp đồng viết tay có hai bên ký nhận, không có chứng thực. Do chồng bà không có hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh nên phải nhờ em gái là bà Lê Thị Thanh T đứng tên hộ trên Giấy sang nhượng đất với ông Nguyễn Quốc H. Hiện nay, bản chính Giấy sang nhượng đất này gia đình bà vẫn còn cất giữ. Trị giá phần đất vợ chồng bà mua của ông Nguyễn Quốc H là 18 lượng vàng 24k. Vợ chồng bà là người trực tiếp cầm 18 lượng vàng 24k giao cho ông Nguyễn Quốc H tại nhà của vợ chồng bà – số 58E Đường A (nay là số 470 Đường A), Phường X, Quận H, bà còn nhớ là số vàng trên được giao cho ông H làm 02 lần và cả 02 lần này đều có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Th vì vợ chồng bà nhờ bà Th tới nhà làm chứng việc vợ chồng bà đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Quốc H 18 lượng vàng 24k để mua căn nhà nhỏ và 2.980m^2 đất thổ vườn thuộc các thửa: 380, 381, 382, 383 cũ, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H tại địa chỉ 84/24C L (nay là phần đất đang có tranh chấp).

Sau khi mua được đất, chồng bà lại phải tiếp tục nhờ bà T đứng ký tên trên các giấy tờ làm thủ tục xin cấp phép hoạt động Cơ sở Sản xuất Cao su L, Đơn xin phép xây dựng nhà xưởng, kê khai sử dụng lao động,…tại số 84/24C L. Nhưng thực tế, bà T không sinh sống tại đây và mọi hoạt động quản lý, điều hành sản xuất của Cơ sở Sản xuất Cao su L đều do chồng bà là ông Lê Văn Th1 đảm trách với tư cách là chủ cơ sở. Bà T không hề khiếu nại, tranh chấp gì.

Đến năm 1998, chồng bà được nhập hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đã đủ điều kiện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, chồng bà đã yêu cầu bà T tiến hành các thủ tục pháp lý trả lại tài sản nhà, đất, giấy phép Cơ sở Sản xuất Cao su L cho chồng bà đứng tên. Bà T đã đồng ý và tự nguyện thực hiện ký kết các hồ sơ, văn bản như sau: Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng (ký ngày 06/02/1998), Đơn xin trả Giấy phép kinh doanh (ký ngày 06/02/1998), Tờ cam kết (ký ngày 15/04/1998). Qua các giấy tờ trên thể hiện bà Lê Thị Thanh T và chồng là ông Trần Q đã nhận thù lao của vợ chồng bà 03 lần với tổng số tiền là 1.027.000.000 đồng. Sau khi có các văn bản giao trả lại tài sản đứng tên hộ từ vợ chồng bà Lê Thị Thanh T và ông Trần Q, chồng bà đã tiến hành xin giấy phép thành lập Doanh nghiệp tư nhân L. Đồng thời, chồng bà là ông Lê Văn Th1 cũng đã hoàn tất thủ tục xin Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân L đối với các thửa đất nêu trên. Quá trình này bà T có biết, có hỗ trợ các thủ tục khi chính quyền xác minh và không có ý kiến tranh chấp gì. Tháng 08/2011, ông Lê Văn Th1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà xưởng, quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Cao su L lại cho con trai là Lê Tuấn A với trị giá là 27.000.000.000 đồng. Sự việc này bà có biết và hoàn toàn tán thành. Sau khi nhận chuyển nhượng, Lê Tuấn A đã xây dựng mới toàn bộ nhà kho, khu xưởng đóng gói, văn phòng làm việc của Doanh nghiệp tư nhân L vào năm 2019. Việc xây dựng diễn ra công khai, trong một thời gian dài, bà Lê Thị Thanh T ở gần đó nên có biết rõ nhưng bà T vẫn không có ý kiến hay khiếu kiện gì.

Như vậy, bà Lê Thị Thanh T chỉ là người đứng tên hộ trên Giấy sang nhượng đất ban đầu và đã giao trả lại cho chồng bà từ ngày 06/02/1998. Gia đình bà đã cư trú liên tục, ổn định và kinh doanh sản xuất thường xuyên tại các thửa đất này từ năm 1989 đến nay là hơn 30 năm và đã nhiều lần tôn tạo, xây mới nhưng không có ai tranh chấp, khiếu nại gì. Do bà T trả giấy phép kinh doanh và lập văn bản cam kết xác nhận nhà đất là của ông Lê Văn Th1 nên chồng bà mới được Nhà nước cấp giấy phép kinh doanh mới và xin cấp quyền sử dụng các thửa đất cho Doanh nghiệp tư nhân L được.

Từ những ý kiến khai trình nên trên, bà đề nghị Tòa án xem xét, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T vì lời khai của bà T không đúng sự thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh H trình bày: Nguồn gốc tài sản tranh chấp giữa các bên, theo ông được biết là do cha mẹ ông là ông Lê Văn Th1 và bà Trương Thị Ph tạo lập, xây dựng. Từ nhỏ, ông đã thấy cha ông là người trực tiếp quản lý, điều hành xưởng sản xuất dây thun, còn mẹ ông quản lý bộ phận tài chính và văn phòng.

Việc bà Lê Thị Thanh T có liên quan như thế nào đến tài sản gia đình ông thì ông không biết rõ vì tài sản được hình thành trước khi ông được sinh ra. Nhưng từ khi sinh ra đến nay ông đã được sinh sống tại phần đất hiện đang tranh chấp, còn gia đình bà T sinh sống tại địa chỉ 30D L. Bà T không tham gia vào bất cứ hoạt động nào của doanh nghiệp L.

Việc cha ông chuyển nhượng doanh nghiệp cho anh trai ông là Lê Tuấn A ông biết rõ và không có tranh chấp gì. Nay ông xác định, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến quyền lợi của ông trong vụ án này nên ông xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T trình bày: Ông thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Lê Anh H. Nay ông xác định, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến quyền lợi của ông trong vụ án này nên ông xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà và ông Th1 cùng làm chung tại Cơ sở sản xuất Cao su T. Khoảng đầu năm 1989, biết được ông H muốn bán phần đất có diện tích 3.000m^2 trên đường Tr nên bà đã giới thiệu cho ông Th1. Sau đó, hai bên thỏa thuận mua bán, bà được biết trị giá phần đất hai bên thương lượng mua bán là 18 lượng vàng nhẫn.

Khi ông Th1 chồng vàng cho ông H, ông Th1 có nhờ bà phân loại, kiểm đếm (vì lúc đó vàng 5 phân, 1 chỉ, 2 chỉ nên bà phải kiểm và xâu lại từng cây (lượng) hộ ông Th1 để giao cho ông H tại nhà bà Ph số 58E Đường A (lúc này ông Th1 ở nhà bên vợ). Từ đầu đến cuối việc mua bán trao đổi giá cả, ngày chồng vàng bà chỉ thấy và biết có ông Th1 và bà Ph, hoàn toàn bà không biết và không gặp bà T lần nào. Vì vậy, theo bà biết thì toàn bộ đất đai nhà xưởng tại 103 Tr (số cũ 84/24C L) là của vợ chồng ông Th1 tạo lập. Hiện nay, giữa bà và

gia đình ông Th1 cũng như gia đình bà T không có mâu thuẫn hay liên quan gì đến quyền lợi của nhau nên bà cam đoan lời khai của mình là hoàn toàn khách quan.

Người làm chứng bà Võ Thị Q trình bày: Vào những năm 1980, bà và ông Lê Văn Th1, bà Lê Thị Thanh T cùng làm việc tại Hợp tác xã Cao su T. Khi đó, bà là kế toán trưởng, ông Lê Văn Th1 là thợ kỹ thuật (pha chế) và quản lý công nhân tại xưởng, bà Lê Thị Thanh T là nhân viên phụ trách ngân hàng.

Bà biết rõ 18 lượng vàng để mua đất lập xưởng là của ông Th1 tích góp nhiều năm còn bà T chỉ là người đứng tên hộ ông Th1 trên giấy tờ mua đất của ông Nguyễn Quốc H tại số 84/24C L, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Th1 từng tâm sự với bà lý do phải nhờ bà T đứng tên hộ để mua đất của ông H vì vợ ông (bà Ph) đã có một đời chồng và có con riêng. Bản thân ông không dám tự mình đứng tên mua đất lập xưởng vì ông Th1 nguyên là sĩ quan chế độ cũ, sau giải phóng phải đi học tập cải tạo nên lúc đó ông còn mang nặng tư tưởng lo sợ Nhà nước kỳ thị, phân biệt đối xử với ông nếu ông đứng tên chủ doanh nghiệp. Thậm chí, ông lo sợ Nhà nước tịch thu tài sản, vì vậy ông mới nhờ bà T đứng tên trên giấy mua đất với ông H. Sau hơn một năm ông Th1 thành lập Cơ sở L, bà xin nghỉ việc ở Hợp tác xã T và làm kế toán cho ông Th1 từ năm 1995 đến quý 01/2013 thì nghỉ hưu.

Ông Th1 trực tiếp quản lý điều hành sản xuất, vợ chồng con cái của ông sinh sống ngay tại Cơ sở Sản xuất L từ lúc mua đất cho đến bây giờ. Bà T chỉ là người ký tên trên giấy tờ pháp lý và đến Công ty Bitahoco để nhận tiền hàng, vì lúc đó Cơ sở L chưa đủ điều kiện để xuất khẩu trực tiếp mà phải xuất ủy thác qua Công ty Bitahaco.

Khoảng giữa năm 1998, bà T đến yêu cầu nhân viên văn phòng đưa một số hồ sơ pháp lý, hóa đơn, chứng từ sổ sách kế toán, giấy phép, con dấu của Cơ sở L để bà T mang về nhà xem, bà bảo để chuẩn bị gia hạn giấy phép kinh doanh, báo cáo thuế. Sau đó, bà T giữ luôn không giao trả lại cho văn phòng Cơ sở L khiến cho hoạt động kinh doanh của Cơ sở L bị ngưng trệ, hàng hóa không xuất xưởng được, khách hàng liên tục phàn nàn… Lúc này ông Th1 yêu cầu bà T lập văn bản ký giấy tờ hồ sơ giao trả giấy phép kinh doanh, chủ quyền nhà đất và xưởng cho ông Th1 thì bà T và ông Q đưa ra yêu sách, điều kiện tiền bạc nên buộc lòng ông Th1 mời gia đình họp để giải quyết sự việc. Cuối cùng hai bên thống nhất ông Th1 phải đưa cho vợ chồng bà T, ông Q 1.000.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền bà T ký các giấy tờ chuyển trả nhà đất, xưởng, giấy phép, con dấu của Cơ sở L cho ông Th1. Còn các hồ sơ khác ông Th1 nói không quan trọng nên không đòi bà T trả lại vì ông Th1 có chủ trương thành lập doanh nghiệp mới lấy tên là Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Cao su L do ông Lê Văn Th1 làm Chủ doanh nghiệp. Ngoài 1.000.000.000 đồng, bà T xin thêm 24.000.000 đồng và ông Th1 đồng ý cho.

Sau đó, ông Th1 xin giấy phép kinh doanh mới và làm thủ tục xin cấp chủ quyền nhà đất, điều hành quản lý Doanh nghiệp tư nhân L. Một thời gian sau đó,

do cần có văn phòng để làm việc và kho để chứa vật tư, ông Th1 đã thuê nhà bên cạnh là của vợ chồng ông Đông, bà Lan tại số 84/24 L, Phường X, Quận H.

Đến năm 2001 để mở rộng sản xuất, ông Th1 chuyển sản xuất về xã L, huyện L, tỉnh Đ và trả nhà lại cho ông Đông, bà Lan không thuê nữa. Tại địa chỉ 84/24C L, Phường X, Quận H (mua của ông H) để làm nơi sinh sống của gia đình ông Th1, trụ sở chính của Doanh nghiệp tư nhân L và kho thành phẩm. Mặc dù bà T và ông Q ở gần đó nhưng không có ý kiến gì về việc sử dụng nhà xưởng của gia đình ông Th1. Bà cam kết lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Người làm chứng ông Lê Văn Ph trình bày: Ông là em trai của ông Th1 và anh trai của bà Lê Thị Thanh T. Hiện nay ông không có mâu thuẫn gì với hai bên. Do đó, ông cam kết trình bày đúng sự thật việc ông biết về nguồn gốc tài sản là nhà đất đang tranh chấp tại 84/24C L (nay là 103 Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông biết nguồn gốc tài sản tranh chấp là tiền của ông Th1 trả nhưng nhờ bà Lê Thị Thanh T đứng tên giấy sang nhượng, giấy phép kinh doanh,… Thực tế điều hành sản xuất là ông Th1. Bà T có nơi ở riêng, không sử dụng đất tranh chấp ngày nào. Gia đình ông Th1 ở tại xưởng sản xuất.

Năm 1998, ông không nhớ rõ ngày tháng, cha ông và các anh em ông (có ông H, ông Tr, ông Th1, ông Q và bà T) cùng nhau thống nhất việc bà T và ông Q giao lại tài sản đứng tên cho ông Th1 và ông Th1 hỗ trợ cho bà T và ông Q là 1.000.000.000 đồng + 24.000.000 đồng và có lập tờ cam kết cùng ký tên vào văn bản. Chữ ký theo tờ cam kết là đúng chữ ký của ông. Mọi việc về sau ông không rõ nên không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng ông Lê Văn H trình bày: Ông là em trai của ông Lê Văn Th1 và bà Lê Thị Thanh T. Về nguồn gốc phần đất tọa lạc tại số 103 đường Tr, Phường X, Quận H (Số cũ: 84/24C L) thuộc quyền sử dụng của Doanh nghiệp tư nhân Cao su L. Ông Lê Văn Th1 đã phải làm việc vất vả một thời gian dài tại các xưởng sản xuất và dành dụm được một số vốn để mua lại được mảnh đất thổ vườn của ông Nguyễn Quốc H, số nhà 84/24C L vào năm 1989.

Đất này là do ông Th1 mua bằng tiền riêng của ông Th1 nhưng phải nhờ em gái là bà Lê Thị Thanh T đứng tên trên giấy mua bán với ông Nguyễn Quốc H vì thời điểm ông Th1 mua đất thì chính sách của Nhà nước chưa cho người hộ khẩu tỉnh đứng tên giấy xin phép kinh doanh tại thành phố, còn bà T tuy mới lên thành phố nhưng đã có hộ khẩu do được nhập theo chồng.

Sau đó, ông Th1 lại phải nhờ bà T đứng tên hộ trên giấy phép kinh doanh Cơ sở Sản xuất Cao su L, giấy phép xây dựng, ký hợp đồng lao động với công nhân nhưng trên thực tế thì chỉ có ông Th1 là người chủ trực tiếp quản lý, điều hành mọi hoạt động của Cơ sở, vợ chồng con cái của ông Th1 cũng sinh sống tại đây.

Năm 1998, khi Nhà nước cho phép ông Th1 đứng tên nhà xưởng thì trong gia đình có tổ chức một buổi họp mặt. Buổi họp đó có ba ông, ông và các anh chị

em trong gia đình tham gia, chứng kiến sự việc vợ chồng bà Lê Thị Thanh T và ông Trần Q ký giấy cam kết giao trả nhà đất mà bà T đứng tên hộ lại cho ông Th1. Vợ chồng bà T được ông Th1 đồng ý chi trả công giúp đỡ bằng một số tiền lớn theo nguyện vọng của bà T. Số tiền này tổng cộng hơn 1.000.000.000 đồng được giao bằng tiền mặt ngay tại buổi họp. Vợ chồng bà T nhận tiền xong các bên đồng ký tên vào giấy cam kết. Có hai ông Lê Văn Ph và Lê Văn Tr đại diện anh chị em trong gia đình ký tên xác nhận làm chứng cho sự việc trên vào giấy cam kết đó.

Sau này, ông Lê Văn Th1 đã tiến hành xin Nhà nước cấp chủ quyền đất tại số 103 Tr đầy đủ, hợp pháp. Trước khi mất, ông Th1 đã chuyển nhượng lại cho con trai là Lê Tuấn A làm chủ Doanh nghiệp tư nhân Cao su L.

Ngoài số tiền hơn một tỷ đồng nên trên, ông được biết gia đình ông Th1 còn giúp đỡ kinh tế cho bà T nhiều lần khác nữa. Vì vậy việc kiện đòi đất này của vợ chồng bà Lê Thị Thanh T là không có cơ sở pháp lý, không đúng sự thật và trái đạo lý tình nghĩa gia đình. Ông đề nghị Tòa án xem xét, không chấp nhận yêu cầu đơn kiện của bà Lê Thị Thanh T và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho Doanh nghiệp tư nhân Cao su L.

Người làm chứng ông Lê Văn Tr trình bày: Ông là em của ông Lê Văn Th1 và bà Lê Thị Thanh T. Năm 1998, ông có làm chứng tờ cam kết giữa bà T và ông Th1 về việc thỏa thuận giao nhận tiền (số tiền là 1.024.000.000 đồng). Tất cả đều được ký nhận trong tờ cam kết. Chữ ký trong tờ cam kết đúng là chữ ký của ông Tr.

Về nguồn gốc tài sản tranh chấp nói trên, ông không biết rõ, nên không cung cấp thêm thông tin gì cho Tòa án.

Ông Tr, bà T và gia đình ông Th1 không có mâu thuẫn nên những gì ông Tr trình bày hoàn toàn là sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận các thửa đất số 380, 381, 382, 383, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 tại địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên các thửa đất gồm có 360m^2 nhà xưởng (khung sắt mái tole kẽm móng BTCT), 62m^2 văn phòng (tường gạch mái tole kẽm móng BTCT) là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Lê Thị Thanh T và ông Trần Q.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ doanh nghiệp giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt bằng các thửa đất nêu trên cho bà T, ông Q.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh T phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng

theo Biên lai số 0010032 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/5/2021, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T do bà Lý Mỹ T1 là người đại diện theo ủy quyền đưa ra lý lẽ cho rằng nhà đất tranh chấp là do nguyên đơn bỏ tiền ra mua sau đó mở Cơ sở Sản xuất Cao su L. Cơ sở Cao su L hoạt động từ nguồn vốn của gia đình cho, bà T là người quản lý, điều hành cơ sở, ông Th1 chỉ là người làm công cho bà T. Hiện nay, con dấu của cơ sở bà T vẫn giữ. Năm 1998 do mâu thuẫn với ông Th1 nên bà T đã ủy quyền cho ông Th1 điều hành cơ sở và ông Th1 giao cho bà T số tiền 1.024.000.000 đồng để hỗ trợ trong sinh hoạt. Bà T có ký giấy sang nhượng mặt bằng nhà xưởng cho ông Th1 nhưng tài sản này có trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông Q nên một mình bà T ký là không có giá trị pháp lý. Quá trình điều hành Cơ sở L, ông Th1 đã thành lập Doanh nghiệp tư nhân cũng lấy tên là L dẫn đến cơ quan Nhà nước đã nhầm lẫn Cơ sở Cao su L và Doanh nghiệp tư nhân L là một và ký hợp đồng thuê đất với ông Th1 trong khi chưa có quyết định thu hồi đất đối với bà T. Ngày 09/9/2010, bà T đã có đơn khiếu nại gửi đến cơ quan chức năng, sau đó bà Ph (vợ của ông Th1) thỏa thuận mua lại phần đất này của bà T với giá 50.000.000.000 đồng, trả trong vòng 05 năm nên ngày 12/10/2012 bà T đã rút đơn lại. Nhưng từ năm 2012 đến năm 2016, bà Ph chỉ chuyển cho bà T được 15.000.000.000 đồng rồi ngưng. Do nhà đất là của bà T mua nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà T; Buộc ông Lê Tuấn A giao trả toàn bộ quyền sử đất và mặt bằng các thửa đất nêu trên cho bà T, ông Q. Bà T sẽ thanh toán lại cho ông T A giá trị nhà xưởng đã đầu tư xây dựng là 10.000.000.000 đồng.

Ý kiến trên của bà T cũng là ý kiến của ông Trần Q.

Bị đơn ông Lê Tuấn A – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do bà Trương Thị Kim O là người đại diện theo ủy quyền vẫn khẳng định nguyên đơn đứng tên giùm cho ông Th1 được thể hiện rõ tại các tài liệu là Giấy sang nhượng mặt bằng nhà xưởng và Tờ cam kết cũng như lời khai của người làm chứng là bà Th, bà Q và các anh em ruột của bà T, ông Th1. Từ khi mua đất của ông H và thành lập cơ sở sản xuất, chỉ có ông Th1 đóng tiền thuê đất cho Nhà nước, điều đó chứng minh rằng bà T không sử dụng phần đất tranh chấp mà người sử dụng là ông Th1. Năm 2004, ông Th1 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất và được cấp quyền sử dụng đất. Trước khi chết, ông Th1 đã chuyển nhượng doanh nghiệp lại cho con trai là Lê Tuấn A. Năm 2019, ông Lê Tuấn A đã xin giấy phép đầu tư lại nhà xưởng, văn phòng làm

việc. Ngày 18/12/2019 Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông T A làm chủ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Đại diện bị đơn khẳng định không có việc thỏa thuận mua lại quyền sử dụng đất giữa bà Ph và bà T. Việc bà Ph nếu có chuyển tiền cho bà T cũng là vì tình nghĩa gia đình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng ông Lê Văn H, bà Võ Thị Q vẫn giữ nguyên ý kiến rằng phần đất đang tranh chấp là của ông Th1 nhận chuyển nhượng từ ông H. Bà T chỉ là người đứng tên giùm cho ông Th1. Sau khi bà T trả giấy phép đăng ký kinh doanh, ông Th1 đã thành lập Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L, đăng ký lần đầu ngày 19/6/1998. Việc bà T còn giữ con dấu của Cơ sở Cao su L hoàn toàn không có ý nghĩa gì đối với việc kinh doanh của ông Th1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Theo Giấy chuyển nhượng đất được ký giữa bà Lê Thị Thanh T và ông Nguyễn Quốc H ngày 20/10/1989 thì bà T là người nhận chuyển nhượng đất của ông H. Tuy nhiên, căn cứ Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng ngày 06/02/1998, Tờ cam kết ngày 15/4/1998 thì ông Th1 là người thực tế chuyển nhượng. Xét về mặt pháp lý thì khi chuyển nhượng ông H chưa có quyền sử dụng đất và bà T sau khi nhận chuyển nhượng cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được tạm cấp mặt bằng để xây dựng cơ sở sản xuất thể hiện tại Quyết định 633/QĐ-UB ngày 25/8/1990. Trên thực tế, phần đất tranh chấp gia đình ông Th1 là người trực tiếp sử dụng, có kê khai, đóng thuế và năm 2004 Doanh nghiệp tư nhân L do ông Lê Văn Th1 làm chủ đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Năm 2011, ông Th1 chuyển nhượng lại cho ông Lê Tuấn A. Năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân L do ông T A làm chủ. Như vậy quyền sử dụng hợp pháp phần đất nêu trên thuộc về Doanh nghiệp tư nhân L do ông Lê Tuấn A làm chủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Các hợp đồng khác liên quan đến doanh nghiệp các bên không có tranh chấp, không khởi kiện nên không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà T thuộc diện người cao tuổi và đã có đơn yêu cầu được miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử không buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Ph, ông Lê Anh H, ông Lê Anh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Đối với người làm chứng gồm: ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th mặc dù không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đều đã có lời khai và sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc các thửa đất số 380, 381, 382, 383 tờ Bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 tại địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Quốc H đăng ký sử dụng.

Theo bà T, ngày 20/10/1989 bà T đã ký giấy tay với ông Nguyễn Quốc H để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 18 lượng vàng 24K. Sau khi mua, bà T làm thủ tục xin giấy phép sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân Quận H giải quyết cấp mặt bằng tại mảnh đất đã mua để xây dựng cơ sở sản xuất các mặt hàng cao su theo Công văn số 308/CV ngày 09/7/1990 (BL100), Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/8/1990 (BL341). Ngày 01/10/1990, bà T được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy phép xây dựng Cơ sở kinh doanh L (BL331). Do đó, chủ sử dụng phần đất nêu trên là bà Lê Thị Thanh T.

Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận phần đất bà T đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T. Bị đơn cũng như các thừa kế khác của ông Lê Văn Th1 cho rằng, ông Th1 mới là người mua nhà, đất của ông H và để bà T đứng tên giùm. Sau khi mua, ông Th1 cùng gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng, đóng thuế cho Nhà nước. Bị đơn xuất trình Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng đề ngày 06/02/198 (BL326) và Tờ cam kết đề ngày 15/4/1998 (BL 335), Đơn xin trả giấy phép kinh doanh do bà T ký (BL154) để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Xét, nội dung Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng ngày 06/02/1998 được ký kết giữa bà Lê Thị Thanh T và ông Lê Văn Th1 thể hiện: *Kể từ ngày ký thì ông Lê Văn Th1 được toàn quyền sử dụng mặt bằng và nhà xưởng với kích thước và vị trí: diện tích 2980 m^2, tọa lạc tại số 84/24C L, Phường X, Quận H, thuộc lô số 380, 381, 382, 383 tờ bản đồ số 1 Bộ Địa Chánh Phường X, Quận H. Nhà xưởng: 18m x 20m = 360m^2*;

Tại Tờ cam kết ngày 15/4/1998 *(có sự chứng kiến của ông Lê Văn Tr và ông Lê Văn Ph)* ghi: *Tôi tên: Lê Thị Thanh T, là chủ cơ sở: Cao su L, địa chỉ: 84/24C L, Phường X, Quận H, Giấy phép kinh doanh số 1596/CN, cấp ngày 26/9/1997, do UBND Quận H cấp.*

Có chồng là ông: Trần Q.

Có nhận 1.000.000.000 $ (một tỉ đồng) và 24.000.000 $ (24 triệu đồng) tiền trợ cấp.

Lý do: Theo suy nghĩ của tôi bấy lâu nay CS L là của gia đình, nhưng hôm nay anh em họp bàn khẳng định là CS L là của anh Thiêm do đó tôi bàn giao lại cho anh: Lê Văn Th1. Địa chỉ thường trú: 58E Đường A, Phường X, Quận H.

Ông Th1 sẽ chính thức đứng tên chủ cơ sở sản xuất dây thun; có quyền sử dụng thực sự và hợp pháp mặt bằng diện tích 2.980 m^2, nhà xưởng diện tích 422 m^2; Cam kết tạo điều kiện thuận lợi cho ông Th1 thành lập DNTN và hợp thức hóa chủ quyền sử dụng đất và chủ quyền sử dụng nhà xưởng cho ông Lê Văn Th1 theo quy định hiện hành về nhà đất.

Tòa án cũng triệu tập ông Lê Văn Tr và ông Lê Văn Ph là người làm chứng trong Tờ cam kết để lấy lời khai và nghe xét xử. Quá trình tham gia tố tụng, ông Ph cho biết phần đất tranh chấp là do ông Th1 bỏ tiền ra mua và nhờ bà T đứng tên giấy sang nhượng, giấy phép kinh doanh còn điều hành sản xuất là ông Th1. Bà T có nơi ở riêng, không sử dụng đất tranh chấp ngày nào. Gia đình ông Th1 ở tại xưởng sản xuất. Năm 1998, bà T giao lại nhà xưởng cho ông Th1 và ông Th1 có hỗ trợ bà T 1.024.000.000 đồng. Ông Tr thì xác nhận có chứng kiến việc làm Tờ cam kết giữa ông Th1 và vợ chồng bà T, ông Q.

Bà T cho rằng ông Ph không chứng kiến việc bà ký giấy mua bán đất và giao vàng cho ông H nên lời khai không đúng. Còn việc ký Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng cho ông Th1 chỉ có một mình bà ký nên không có giá trị vì đây là tài sản của vợ chồng. Xét, tại Tờ cam kết ngày 15/4/1998 ông Q cùng bà T đã ký xác nhận nhà xưởng và quyền sử dụng đất là của ông Th1. Theo Giấy phép kinh doanh số 1596/CN ngày 17/02/1993 thì bà T là chủ Cơ sở L và tại Quyết định 633/QĐ-UB ngày 25/8/1990 của Ủy ban nhân dân Quận H cũng tạm cấp mặt bằng để xây dựng cơ sở sản xuất cho bà T. Do đó, việc bà T ký giấy sang nhượng lại mặt bằng là đúng về mặt thủ tục không có gì trái pháp luật. Như vậy, căn cứ vào giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng, Tờ cam kết phù hợp với lời khai của ông Ph, ông Tr, ông H, bà Th, bà Q, có cơ sở xác định nhà xưởng, đất đai tại số 84/24C L là do ông Th1 mua và đầu tư xây dựng.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã có văn bản gửi Sở kế hoạch đầu tư và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để xác minh về tình trạng pháp lý của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L. Qua các tài liệu mà Tòa án được cung cấp nhận thấy:

Tại Biên bản làm việc ngày 11/8/2000 tại Phòng Quản lý đô thị Quận H (BL330) và Biên bản làm việc ngày 16/10/2001 tại Công ty Dịch vụ Công ích Quận H (BL328), bà T thừa nhận, bà chỉ đứng tên trên giấy tờ, thực tế người sử dụng đất và nhà xưởng là ông Th1 nên bà đề nghị ông Th1 phải trả tiền thuê đất trên theo quy định của Nhà nước. Trong Biên bản làm việc ngày 28/3/2002 giữa Công ty Dịch vụ Công ích Quận H và ông Lê Văn Th1 đã xác định tiền nợ thuê mặt bằng của Doanh nghiệp tư nhân L từ tháng 9/1990 đến tháng 3/2002 là 583.790.640 đồng. Và ông Th1 đã thanh toán toàn bộ tiền thuê mặt bằng nêu trên. Điều đó chứng minh ông Th1 là người trực tiếp sử dụng đất làm Cơ sở L.

Sau khi thành lập Doanh nghiệp tư nhân L ông Th1 được tiếp tục ký hợp đồng thuê đất và sử dụng mặt bằng là đúng quy định.

Năm 1999, thực hiện chủ trương của Nhà nước trong công tác thống kê, phân loại, hỗ trợ cho việc quản lý nhà đất, bà T ở gần đó nhưng không thực hiện việc kê khai mà chính ông Th1 là người lập Tờ khai đăng ký nhà đất năm 1999 (BL324). Trong Tờ khai này, về quá trình tạo lập ông cũng nêu rõ nhà đất là do ông mua lại của ông H nhờ bà T đứng tên và sau đó bà T giao trả lại cho ông.

Theo Công văn số 372/UB ngày 19/3/2001 của Ủy ban nhân dân Quận H gửi Sở Địa chính – Nhà đất (BL315) về việc xác minh hồ sơ thuê đất của Doanh nghiệp tư nhân L tại Phường X, Quận H cũng xác định: Bà T nhượng mặt bằng trên cho ông Th1 theo Giấy sang nhượng mặt bằng và nhà xưởng đề ngày 06/02/1998 và Tờ cam kết đề ngày 15/4/1998. Ông Th1 tiếp tục sản xuất tại mặt bằng trên và có đơn đăng ký sử dụng đất (thuê đất) được Ủy ban nhân dân Phường X, Quận H xác nhận ngày 10/01/2001 khu đất không có tranh chấp khiếu nại.

Khi giải quyết hồ sơ thuê đất cho Doanh nghiệp tư nhân L, theo yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Phường X, Quận H đã thực hiện niêm yết công khai hồ sơ xin ký hợp đồng thuê đất của Doanh nghiệp tư nhân L. Tại Báo cáo số 199/UB ngày 04/8/2004 của Ủy ban nhân dân Phường X, Quận H thì sau thời gian niêm yết không nhận được đơn thư khiếu nại hay tranh chấp về phần đất Doanh nghiệp tư nhân L xin thuê.

Theo Quyết định giao đất số 4357/QĐ-UB ngày 03/9/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L (do ông Lê Văn Th1 làm chủ doanh nghiệp) đã được công nhận quyền sử dụng 2.998m^2 đất thuộc thửa 780, tờ bản đồ thứ 1, bộ địa chính Phường 13, Quận H nay thuộc Phường X, Quận H.

Ngày 10/9/2004, ông Th1 đã lập Tờ khai nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ Tờ khai nộp tiền sử dụng đất được Chi cục thuế Quận H xác nhận ngày 17/9/2004 thì Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước là 1.558.960.000 đồng. Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L đã nộp lệ phí trước bạ theo Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 17/9/2004.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01071/6a/QSDĐ/639/TNMT ngày 25/10/2004 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, có đủ sở sở để xác định phần đất có diện tích 2.998m^2 thuộc thửa đất số 780 Tờ bản đồ số 1, Phường X, Quận H TL 299/TTg thuộc quyền sử dụng của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Văn Th1 làm chủ doanh nghiệp.

Ngày 19/8/2011, Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Văn Th1 làm chủ đã chuyển nhượng doanh nghiệp cho ông Lê Tuấn A, đồng thời Thông báo bán Doanh nghiệp tư nhân và Thông báo thay đổi chủ Doanh nghiệp tư nhân đến Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Sở

Kế hoạch và Đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 22/8/2011, chủ doanh nghiệp Lê Tuấn A, sinh ngày 18/02/1987. Việc chuyển nhượng doanh nghiệp cho ông Lê Tuấn A của ông Lê Văn Th1 là hoàn toàn hợp pháp.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 638898 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/12/2019 thì nhà và đất tranh chấp là tài sản của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ.

Như vậy, đất tranh chấp là do ông Th1 quản lý, sử dụng, kê khai, đóng thuế. Quá trình sử dụng, ông Th1 không gặp bất cứ sự trở ngại hay tranh chấp, khiếu nại nào nên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét có quyết định giao đất và sau đó công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Doanh nghiệp tư nhân L do ông Lê Văn Th1 làm chủ. Năm 2011, ông Th1 chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà xưởng cho ông Lê Tuấn A và Doanh nghiệp tư nhân L do ông Lê Tuấn A làm chủ đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Bà T không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho bà T đồng thời buộc ông Lê Tuấn A giao trả toàn bộ quyền sử đất và mặt bằng các thửa đất 380, 381, 382, 383 tờ Bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 tại địa chỉ: Số 103 Tr (số cũ 84/24C L), Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, ông Q được.

Đối với vấn đề bà T nêu là Hợp đồng mua bán Doanh nghiệp tư nhân ký ngày 19/8/2011 là giả tạo do ông Lê Tuấn A tự lập gửi Sở Kế hoạchvà Đầu tư vì hợp đồng thể hiện các bên ký chuyển nhượng tại trụ sở Công ty số 103 Tr nhưng tại thời điểm này ông Th1 đang điều trị bệnh tại Singapore nên sự có mặt của ông Th1 tại Việt Nam là không thể. Bà yêu cầu giám định chữ ký của ông Th1. Như đã phân tích, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Th1 làm chủ nên việc chuyển nhượng như thế nào hoàn toàn không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Trong khi, cho đến thời điểm này các thừa kế của ông Th1 vẫn xác định về việc chuyển nhượng và không có tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải giám định chữ ký của ông Th1 tại các tài liệu trên như yêu cầu của nguyên đơn nêu.

Bà T sinh năm 1960, đến ngày xét xử sơ thẩm bà T đã hơn 60 tuổi thuộc diện được miễn án phí. Theo quy định, để được xét miễn giảm án phí thì người đề nghị phải có đơn. Do bà T không có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, bà T đã nộp đơn xin được miễn án phí. Như vậy, bà T đã hoàn tất về thủ tục, chiếu theo quy định Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T và sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận các thửa đất số 380, 381, 382, 383, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính Phường X, Quận H có tổng diện tích 2.980m^2 tại địa chỉ: Số 103 đường Tr, Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (trên các thửa đất gồm có 360m^2 nhà xưởng (khung sắt mái tole kẽm móng BTCT), 62m^2 văn phòng (tường gạch mái tole kẽm móng BTCT)) là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Lê Thị Thanh T và ông Trần Q.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân Sản xuất Sản phẩm Cao su L do ông Lê Tuấn A làm chủ doanh nghiệp giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt bằng các thửa đất nêu trên cho bà T, ông Q.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà T là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0010032 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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;
- Chi cục THADS Quận H;
- TAND Quận H;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)

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

Phạm Hồng Loan