

Bản án số: 515/2020/DS-PT

Ngày: 06/10/2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tô Ngọc

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương – 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 556/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2176/2020/QĐ - PT ngày 22 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Số 11, đường Phạm Đình Toái, PH 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nh: Luật sư Lê Minh Nh1 và Luật sư Nguyễn Tuyết Ng thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1934;

Địa chỉ: Số 54/5 đường Phan Văn Mãng, khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Phạm Thị L (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Đoàn Ngọc L1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số 54/5, đường Phan Văn Măng, khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3.2. Bà Trần Thị Mộng L2, sinh năm 1981 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liên: Ông Đoàn Ngọc L1, sinh năm 1979 (theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019).

Địa chỉ: Số 54/5, đường Phan Văn Măng, khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3.3. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số 89-91 đường Nguyễn Du, pH Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 213, Quốc Lộ 1 A, khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3.5. Anh Đoàn Trần Ngọc L3, sinh năm 2001 (có mặt).

3.6. Chị Đoàn Trần Mộng Thuyền, sinh năm 2006 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho anh Lương, chị Thuyền: Ông Đoàn Ngọc L1 và bà Trần Thị Mộng L2.

Cùng địa chỉ: Số 54/5 đường Phan Văn Măng, khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3.7. Bà Tô Thị Ngọc V, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 56/5 đường Phan Văn Măng, khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/11/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Nh trình bày:

Ông ngoại bà là cụ Tô Văn L4, có 03 người con tên Tô Thị T, sinh năm 1914 đã chết; Tô Thị T chết năm 2009 và Tô Thị Nh, sinh năm 1920, chết năm 1988 (cụ Nh là mẹ ruột của bà). Cụ T có 03 người con là Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Kim H1 và Nguyễn Văn A. Cụ Tư có 04 người con Phạm Văn T (đã

chết), Phạm Thị Ng (đã chết), Phạm Văn S (đã chết) và Tô Thị Ngọc V. Cụ Nh có 03 người con Đặng Văn B (đã chết), Đặng Thị Nh và Đặng Thị H.

Mẹ bà là cụ Tô Thị Nh (đã chết), cha bà tên Đặng Văn Đ (đã chết). Cha mẹ bà có 03 người con là Đặng Văn B, Đặng Thị Nh và Đặng Thị H. Ngoài ra, cha mẹ bà không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Bà và bà Nguyễn Thị Kim H là chị em bạn dì ruột. Cố Lộc trước khi chết có sở hữu phần đất khoảng 4.500m² đất tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức và trước năm 1975 cố Lộc đã phân chia phần đất này làm 04 phần cho 03 người con chung là cụ T, cụ Tư, cụ Nh và bà Huê là cháu ngoại để xây nhà ở.

Cụ Tư nhận phần đất 2.500m², sau đó cụ T chết để lại cho bà Tô Thị Ng V quản lý, sử dụng cho đến nay; bà H (em bà H) nhận phần đất 500m²; Cụ T nhận 600m², sau đó để lại cho bà Nguyễn Thị Kim H quản lý sử dụng và hiện tại bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ Nh nhận phần đất 900m² và đã xây dựng nhà ở, sinh sống cho đến năm 1988, sau đó cụ Nh đã tặng cho bà phần đất này và bà trực tiếp sử dụng đến năm 1992 thì bà chuyển công tác lên Thành phố Hồ Chí Minh nên bà nhờ bà H trông coi nhà cửa, đất đai giùm. Trong quá trình sử dụng đất, thì bà H chỉ sử dụng phần đất có diện tích 600m² nhưng bà H đã đi làm thủ tục kê khai đăng ký luôn phần diện tích đất của cụ Nh đã cho bà là 900m² mà bà nhờ bà H quản lý giùm và bà H được UBND huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/2016 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ 118, diện tích 1.538,8m², trong đó đất ODT là 200m²; đất trồng cây hàng năm có diện tích 1.338,8m². Bà xác định ranh giới phần đất được xác định bởi 03 cây cột xi măng và 01 hàng dừa do cụ Nh trồng cho đến nay vẫn còn, có sự chứng kiến của bà Tô Thị Ngọc Vân.

Thời gian bà H sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 2002, bà H có đưa cho bà 10 chỉ vàng, loại vàng 24K tượng trưng là tiền thuê nhà ở và H lợi trên đất bà H được toàn quyền quyết định. Hai bên không có làm giấy tờ thuê nhà. Bà khẳng định năm 1992, bà mới nhờ bà H trông coi đất và nhà giùm, không nói thời gian trông coi giùm chỉ nói khi nào bà cần thì sẽ lấy lại nhà và đất. Năm 2006, bà H thông báo cho bà biết Nhà nước có chủ trương quy hoạch, để hưởng thêm suất tái định cư nên bà H tự ý xây dựng căn nhà cho con trai của bà H thêm 01 căn nhà trên đất để đón quy hoạch. Hiện nay căn nhà vẫn còn trên phần đất.

Năm 2015, bà H tự ý tiến hành làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, trong đó bà H đã đăng ký luôn phần diện tích đất của bà nên bà có hỏi bà H vì sao bà H làm giấy tờ đất mà làm luôn phần đất của cụ Nh nhưng bà H nói để tiện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đề nghị với bà H để tránh tranh chấp với con cháu sau này thì bà H ghi tờ giấy cam kết trả lại đất cho bà.

Sau đó, bà H nói già không viết chữ được, nên bà có nhờ con gái bà viết tờ giấy cam kết trả lại đất. Sau khi viết xong, bà có đọc lại tờ cam kết này và đọc lại cho bà H nghe nên bà H đồng ý ký tên vào tờ cam kết trả lại đất với nội dung “để cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi, tôi Nguyễn Thị Kim H cam kết sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để lại theo địa chỉ khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, tôi sẽ tách sổ phần đất của dì tôi là bà Tô Thị Nh lại cho con của bà là Đặng Thị Nh sở hữu. Tôi cam kết không tranh chấp, sửa đổi và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà đã nhiều lần yêu cầu bà H trả lại cho bà phần diện tích đất của cụ Nh đã cho bà nhưng bà H không đồng ý, bà H chỉ đồng ý cho bà Nh diện tích khoảng 100m².

Bà đã nhận được Mảnh trích đo địa chính số 81-2018 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 16/05/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018, bà đồng ý với kết quả đo đạc. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho bà và bà H diện tích đất đo đạc thực tế là 730,1m² loại đất ở đô thị và đất vườn (trong đó đất ở đô thị diện tích 188m²) thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118 và căn nhà trên đất, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H tháo dỡ căn nhà và các công trình xây dựng trên đất tại vị trí nhà số 02; buộc bà H và những người đang sinh sống trong căn nhà phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà và trả lại nhà và đất cho bà và bà H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 699605 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H ngày 13/5/2016 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118, diện tích 200 + 1.338m² loại đất ODT+CLN.

Trên phần đất tranh chấp hiện nay có một lối đi vào nhà của bà Tô Thị Ngọc Vân diện tích 9,3m² vị trí khu B1 theo Mảnh trích đo phân khu ngày 27/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú bà xác định để lại làm lối đi chung không tranh chấp diện tích này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Bà H thống nhất với phần trình bày của bà Nh về quan hệ huyết thống. Bà và bà Nh là chị em bạn dì ruột với nhau. Bà xác định cố Lộc có cho cụ Tô Thị Nh (là dì ruột của bà H) diện tích khoảng 300m² được xác định bởi cột xi măng do cháu nội Đoàn Ngọc L1 xác định. Cụ Nh đã xây căn nhà để ở, năm 1988 cụ Nh chết, năm 1989 bà Nh kêu bán căn nhà và đất. Bà H biết và có thỏa thuận với bà Nh mua phần nhà và đất này với giá là 10 chỉ vàng 24K, bà Nh trực tiếp nhận số vàng này nhưng do chỗ chị em bạn dì ruột với nhau nên bà không có làm giấy tờ

gì. Từ đó cho đến nay bà trực tiếp quản lý sử dụng phần đất và nhà này. Liên kết với phần đất của bà Nh, cổ Lộc có chia đất cho mẹ bà là bà Tô Thị T, sau đó cụ T để lại cho bà không rõ diện tích cụ thể chỉ cho vị trí và ranh giới được xác định bằng diện tích đất thực tế sử dụng. Bà đã trực tiếp sử dụng phần đất này từ năm 1989 cho đến nay. Năm 2014, bà đã tiến hành đăng ký kê khai phần đất này đến năm 2016, bà được UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/2016.

Bà xác định căn nhà mới xây là của bà và con bà là ông Quốc xây dựng vào năm 2006 để đón quy hoạch nhưng không có quy hoạch và đến nay đã xuống cấp. Bà định dỡ ra để xây dựng lại nhưng chính quyền địa phương không cho phép nên bà cũng không xây dựng lại.

Bà Nh khởi kiện bà là do năm 2015, bà Nh có xin bà một phần đất để cho bà H (em ruột bà Nh) xây nhà để ở, bà cũng đồng ý cho nhưng không làm giấy tờ gì chỉ nói miệng. Đối với “tờ giấy cam kết trả lại đất” ngày 02/10/2015 Bà xác định Bà chỉ ký tên vào tờ giấy cam kết trả lại đất, còn nội dung và chữ viết của tờ cam kết này Bà không biết ai viết. Khi Bà ký tên vào tờ giấy cam kết, Bà không đọc rõ nội dung, Bà nghĩ ký tên vào tờ giấy này là cho bà H diện tích đất 100m², vì Bà không có mượn đất của bà Nh nên Bà không thể ký tên để trả lại đất, Bà khẳng định đã mua phần đất này của bà Nh với giá là 10 chỉ vàng 24K nên làm gì bà H ký tờ cam kết trả lại đất.

Hiện nay, trên phần đất bà Nh yêu cầu bà H trả lại thì có bà H và cháu Đoàn Ngọc L1, Trần Thị Mộng L2, Đoàn Trần Ngọc L3, Đoàn Trần Mộng Thuyền đang sinh sống. Bà đã nhận được và thống nhất với Mảnh trích đo địa chính số 81-2018 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 16/05/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nh và bà H.

Đối với vị trí khu B1 diện tích 9,3m² hiện nay là lối đi vào nhà bà Tô Thị Ngọc Vân thì bà H không tranh chấp bà xác định để phần này làm lối đi chung.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

Bà Đặng Thị H trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà Nh, bà có đơn yêu cầu độc lập cùng với yêu cầu của bà Nh.

Ông Đoàn Ngọc L1 trình bày: Ông là cháu nội của bà Nguyễn Thị Kim H. Từ năm 1999 khi cưới chị Liên, bà H đã cho ông ở riêng trên phần đất và nhà mà bà H mua lại của bà Nh vào năm 1989. Từ khi ông sinh sống tại ngôi nhà này, không ai ý kiến hay tranh chấp gì. Đến năm 2014, bà H đi kê khai đăng ký đến năm 2016 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng nhà Ông có sửa chữa phần mái nhà vào năm 2013 vì lâu năm bị mục. Đối với phần nhà và đất tại vị trí nhà 2 là do ông mua lại của ông Quốc. Nay qua yêu cầu

khởi kiện của bà Nh và bà H Ông xác định đất đang tranh chấp là của bà H mua của bà Nh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, bà H đã cho ông và gia đình ông ở trên phần đất này nên sau này Toà án giải quyết có căn cứ đất là của bà Nh, thì ông chấp hành theo bản án của Toà án theo quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và cũng không yêu cầu bồi tH gì kể cả đối với căn nhà 2 do ông mua của ông Quốc.

Bà Trần Thị Ngọc Liên, anh Đoàn Trần Ngọc L3, chị Đoàn Trần Mộng Thuyên: Thống nhất theo lời trình bày của ông Liêm.

Bà Tô Thị Ngọc Vân trình bày: Trên phần đất tranh chấp giữa bà Nh, bà H với bà H thì có lối đi vào phần đất của gia đình bà là vị trí khu B1 diện tích 9,3m². Nay bà H, bà Nh, bà H xác định không tranh chấp phần đất này và để làm lối đi chung bà đồng ý, bà xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An có ý kiến: Bà Nguyễn Thị Kim H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 118, diện tích 200 + 1.338m² loại đất ODT + CLN theo giấy chứng nhận số CC 699605 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 13/5/2016. Trước khi Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì cụ Tô Văn Lộc và cụ Tô Thị Nh chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà H là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Các bên đương sự xác định đã nhận được kết quả đo vẽ và định giá, thống nhất với Mẫu trích đo địa chính số 81-2018 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 16/05/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 31/5/2018, Mẫu trích đo phân khu ngày 27/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú và kết quả định giá của Phòng Tài chính kế hoạch huyện Bến Lức ngày 05/7/2018 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Nh, bà Đặng Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Kim H, cụ thể bác các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho bà Nh và bà H phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế là 730,1m² loại đất ở đô thị và đất vườn (trong đó đất ở đô thị diện tích 188m²) thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118 và căn nhà trên đất, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

1.2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H tháo dỡ căn nhà và các công trình xây dựng trên đất tại vị trí nhà số 02; buộc bà H và những người đang sinh sống trong căn nhà phải trả lại nhà và đất cho bà Nh và bà H.

1.3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118, diện tích $200 + 1.338\text{m}^2$ loại đất ODT+CLN theo giấy chứng nhận số CC 699605 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 13/5/2016.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Nh và bà Đặng Thị H được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Nh số tiền tạm ứng án phí 4.000.000đồng (bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0006066 ngày 29/12/2017 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Đặng Thị Nh, bà Đặng Thị H phải liên đới chịu 8.200.000đồng (tám triệu hai trăm nghìn đồng), số tiền này bà Nh, bà H đã nộp xong.

Ngày 17/9/2019 bà Đặng Thị Nh, bà Đặng Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 25/9/2019 Viện trưởng VKSND tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Nh và các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nh trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm cho rằng bà không tranh chấp khiếu nại là không đúng. Do bà H cam kết sau khi được cấp Giấy chứng nhận thì sẽ tách thửa giao nhà đất của mẹ bà để lại cho bà nên bà không khiếu nại. Sau khi bà Hòa bội ước, từ năm 2017 bà đã nhiều lần khiếu nại và sau đó khởi kiện ra tòa.

Tòa án sơ thẩm cho rằng từ “Như vậy, đến năm 2002 là hết thời gian thuê, lẽ ra, bà Nh phải có động thái hoặc có ý kiến yêu cầu bà H trả lại đất và nhà hoặc tiếp tục có thỏa thuận khác nhưng bà Nh vẫn để bà H và con cháu bà H sử dụng đất tới nay và bà H đã xây dựng thêm căn nhà cấp 4 tại vị trí số 02. Việc bà H xây dựng thêm căn nhà này bà Nh và bà H biết nhưng cũng không có ý kiến gì và xác định có đồng ý cho bà H xây dựng” là suy diễn. Bà chưa bao giờ đồng ý cho bà H xây nhà. Sở dĩ năm 2002 đến năm 2017 bà không yêu cầu trả lại đất vì chưa có nhu cầu sử dụng.

Lời khai của bà H có nhiều mâu thuẫn, không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc mua bán giữa bà Nh và bà H.

Căn cứ Giấy cam kết ngày 02/10/2015 và kết luận giám định chữ ký, chữ viết, đủ cơ sở xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là của mẹ bà Nh để lại. Cha bà Nh đã mất trước từ lâu, mẹ bà Nh chỉ có hai người con là bà Nh và bà H. Vì vậy, Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho bà và bà H diện tích đất đo đạc thực tế là 730,1m² loại đất ở đô thị và đất vườn (trong đó đất ở đô thị diện tích 188m²) thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118 và căn nhà trên đất, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; buộc bà Nguyễn Thị Kim H tháo dỡ căn nhà và các công trình xây dựng trên đất tại vị trí nhà số 02; buộc bà H và những người đang sinh sống trong căn nhà phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà và trả lại nhà và đất cho bà Nh và bà H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 699605 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H ngày 13/5/2016 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118, diện tích 200 + 1.338m² loại đất ODT+CLN.

Bà Đặng Thị H: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cùng ý kiến với bà Đặng Thị Nh. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà.

Đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: giữ nguyên ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm. Bà xác định cô Lộc có cho cụ Tô Thị Nh (là di ruột của bà H) diện tích khoảng 300m² được xác định bởi cột xi măng do cháu nội Đoàn Ngọc L1 xác định. Cụ Nh đã xây căn nhà để ở, năm 1988 cụ Nh chết, năm 1989 bà Nh kê bán căn nhà và đất. Bà H biết và có thỏa thuận với bà Nh mua phần nhà và đất này với giá là 10 chỉ vàng 24K. Đối với “tờ giấy cam kết trả lại đất” ngày 02/10/2015 bà xác định Bà chỉ ký tên vào tờ giấy cam kết trả lại đất, còn nội dung và chữ viết của tờ cam kết này bà không biết ai viết. Khi bà ký tên vào tờ giấy cam kết, bà không đọc rõ nội dung, bà nghĩ ký tên vào tờ giấy này là cho bà H diện tích đất 100m², vì bà không có mượn đất của bà Nh nên bà không thể ký tên để trả lại đất.

Ông Đoàn Ngọc L1 trình bày: Ông là cháu nội của bà Nguyễn Thị Kim H, bà H đã cho ông và gia đình ông ở trên phần đất này nên sau này Tòa án giải quyết có căn cứ đất là của bà Nh, thì ông chấp hành theo bản án của Tòa án theo quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và cũng không yêu cầu bồi tH gì kể cả đối với căn nhà 2 do ông mua của ông Quốc.

Bà Trần Thị Ngọc Liên, anh Đoàn Trần Ngọc L3, chị Đoàn Trần Mộng Thuyền: Thống nhất theo lời trình bày của ông Liêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Nh, bà Đặng Thị H, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Về nội dung:

Bà H trình bày đất tranh chấp bà H mua của bà Nh với giá 10 chỉ vàng 24K, bà Nh không thừa nhận việc bán đất này và đổi với 10 chỉ vàng 24K bà H trả cho bà Nh tượng trưng tiền thuê nhà để ở, H lợi trên đất bà H được toàn quyền quyết định, bà Nh cung cấp “Giấy cam kết trả lại đất” ngày 02/10/2015 có chữ ký của bà H, trong giấy cam kết có nội dung “để cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi, tôi Nguyễn Thị Kim H cam kết sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để lại theo địa chỉ khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, tôi sẽ tách sổ phần đất của dì tôi là bà Tô Thị Nh lại cho con của bà là Đặng Thị Nh sở hữu....”. Bà H cũng thừa nhận đã ký tên vào giấy cam kết trả lại đất trên nhưng cho rằng mình không đọc rõ nội dung, bà nghĩ ký tên vào tờ giấy trên là cho bà H 100m² đất nhưng bà không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình về việc có hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà và bà Nh hay có sự nhầm lẫn trong việc ký tên vào giấy cam kết. Trong khi đó, bà Nh đã cung cấp được “Giấy cam kết trả lại đất” thể hiện việc bà H đã đăng ký luôn cả phần đất của cụ Nh để lại cho bà Nh và hứa khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách sổ trả lại cho bà Nh, chứng cứ bà Nh cung cấp phù hợp mốc thời gian sự việc xảy ra. Năm 2014 bà H đăng ký quyền sử dụng đất đến năm 2015 bà Nh biết việc bà H đăng ký luôn cả phần đất của cụ Nh để lại cho bà nên đã yêu cầu bà H làm tờ cam kết ngày 02/10/2015; năm 2016 bà H được UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H không trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nh, bà H. Trong khi đó bà H trình bày đất và nhà tranh chấp trên là bà H mua bán và cũng không có người làm chứng, hơn nữa đất mua từ năm 1989 nhưng tại sao đến năm 2014 mới làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nh và bà H thống nhất ranh giới đã xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 118. Do đó, lời trình bày của bà Nh, bà H là có căn cứ chấp nhận.

Đối với căn nhà số 02 nhà cấp 4. Xét thấy, lúc bà H xây dựng bà Nh không có ý kiến gì nên không thể tháo dỡ nên bà Nh phải hoàn trả lại giá trị của căn nhà trên cho bà H với số tiền 10.455.000 đồng theo biên bản định giá ngày 05/7/2018.

Đối với phần diện tích đất 9.3m² tại vị trí khu B1 theo Mảnh trích đo phân khu ngày 27/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú các bên thống nhất để lại làm lối đi chung, không tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Nh và bà Đặng Thị H.

Đề nghị chấp nhận kháng nghị, kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nh, bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Nh, bà Đặng Thị H, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1]. Về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp: theo Mảnh trích đo phân khu ngày 27/8/2018 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú thể hiện diện tích đất đang tranh chấp có 2 phần: Phần A có diện tích 484,6 m², Phần B diện tích 245,5 m². Tại phần A có 02 căn nhà, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác nhận căn nhà tại vị trí 1 theo Mảnh trích đo là căn nhà diện tích 66,27 m² được xây dựng từ năm 1970 (trị giá 73.084.780 đồng), bà Nh là mẹ của bà Nh, H đã xây cất và ở trong căn nhà này.

Bà Nh, bà H trình bày phần diện tích đất 730,1m² loại đất ở đô thị và đất vườn (trong đó đất ở đô thị diện tích 188m²) thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118 và căn nhà trên đất, tọa lạc tại khu phố 9, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An có nguồn gốc do cụ cố Lộc để lại cho cụ Nh. Lời khai của bà Nh, bà H có cơ sở một phần vì phù hợp với lời khai nhận của bà H (xác định cụ Nh để lại cho bà Nh 300 m² đất nhưng bà đã mua lại bằng 10 chỉ vàng), phù hợp với lời khai của người làm chứng Ông Nguyễn Văn Cảnh, sinh năm 1937 là cháu ngoại của cụ Tô Văn Lộc (xác định, trước đó bà Nh đã được cho phần đất nhưng đã bán và chuyển đi nơi khác sinh sống, sau này quay về xin cụ Lộc thêm phần đất khoảng 300 m² để xây nhà ở, đến năm 1988 thì bà Nh treo cổ tự tử trong ngôi nhà đó, các con bà Nh là bà Nh, bà H bán đất cho bà H với giá 10 chỉ vàng 24K để đi nơi khác sinh sống. Bà H là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1989 cho đến nay) và phù hợp tờ cam kết ngày 02/10/2015; Tuy nhiên, bà Nh, bà H khai diện tích cụ Nh để lại là khoảng 900 m² mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho diện tích đất này. Vì vậy cần xác định diện tích cụ cố Lộc cho cụ Nh theo diện tích bà H và người làm chứng ông Nguyễn Văn Cảnh xác định là 300 m². Diện tích này cũng phù hợp với phần diện tích đất mà bà H chỉ ranh đo vẽ, thuộc Phần A có diện tích 484,6 m². Tại phần cũng có một căn nhà diện tích 66,27 m² được xây dựng từ năm 1970, phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn Cảnh.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo vẽ. Tuy nhiên tại thời điểm lập các bản vẽ, bà H phủ nhận lời khai của nguyên đơn, bà H có khiếu nại về bản vẽ lập ngày 31/5/2018. Tại cấp phúc thẩm các bên đương sự có khai nhận về các trụ xi măng và hàng dũa làm ranh giới phần đất đang tranh chấp nhưng lời khai giữa các bên mâu thuẫn. Vì vậy, cần tiến hành đo đạc để xác định lại diện tích cụ thể cho cụ Nh.

[2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nh, bà H và kháng nghị của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao Hội đồng xét xử nhận định: Tuy đủ cơ sở xác định một phần diện tích đất thuộc thửa số 4 tờ bản đồ số 118 trước đây do cụ Nh sử dụng là di sản cụ Nh để lại cho bà Nh bà H. Tuy nhiên, chưa xác định được chính xác diện tích đất tranh chấp. Mặt khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 699605 ngày 13/5/2016 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 118 có diện tích 200+1.338m² loại đất ODT+CLN. Như vậy, để xác định phần diện tích đất tranh chấp có đủ điều kiện để tách thửa hay không cần trung cầu ý kiến của UBND huyện Bến Lức theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An ban hành kèm theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Long An.

Trong trường hợp không đủ điều kiện tách thửa, cần tuyên buộc bà H có trách nhiệm hoàn trả phần giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất cho bà Nh, bà H. Do việc định giá được thực hiện từ ngày 01/02/2018, không còn phù hợp với giá thị trường tại thời điểm xét xử. Cần tiến hành định giá lại để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Theo hồ sơ vụ án, ngày 01/10/2018 Tòa án nhân dân huyện Bến Lức ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2018/QĐ-BPBD và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức và Tòa án nhân dân tỉnh Long An không tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm, trả lại tiền ký quỹ cho bà Đặng Thị Nh; không xử lý đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là thiếu sót;

Như vậy, do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nh, bà H, một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ vụ án, giao Hồ sơ vụ án cho Tòa án Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí: các bà Đặng Thị Nh, Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Nh, bà Đặng Thị H, một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm 41/2019/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2019 giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Đặng Thị Nh, Đặng Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Sở tư pháp tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự (9);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 24)

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

Phan Tô Ngọc

