

Bản án số: 731/2019/DS-PT
Ngày: 20/8/2019
V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Như Hà
Bà Phan Thị Hằng.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22/07/2019 và ngày 20/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2019/TLPT - DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 1088/2018/DS - ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 954/2019/QĐPT - DS ngày 04/03/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2189/2019/QĐ - PT ngày 20/03/2019, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2594/2019/QĐPT - DS ngày 10/06/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4682/2019/QĐ - PT ngày 26/06/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 5557/2019/QĐ - PT ngày 22/07/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng D, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 76/11 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hồ Tấn V thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn A, chết năm 2016.

Địa chỉ: Số 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Trương Thị H, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số 391 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Phụng C (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2018).

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

3.1. Bà Trương Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Phụng C (văn bản ủy quyền ngày 09/02/2018).

3.2. Ông Nguyễn Hồng H2, sinh năm 1967.

3.3. Bà Mai Thị Kim T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số 385 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Thái Thị Thanh X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 76/11 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Tiến N, sinh năm 1978.

3.6. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số 57, đường 26/3, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tiến N: Luật sư Lê Văn T2 thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Phòng công chứng SS Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng H3. Địa chỉ: Số 47A NVĐ, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị K H4. Địa chỉ: Số 521 KDV, phường AL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 389 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1975.

3.11. Ông Nguyễn Phương T4, sinh năm 1975.

3.12. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1971.

3.13. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1975.

3.14. Ông Nguyễn Thanh N3, sinh năm 1999.

3.15. Bà Nguyễn Thị Thùy T6, sinh năm 1999.

3.16. Cháu Nguyễn Văn L, sinh năm 2001.

Người đại diện theo pháp luật của cháu L: Bà Nguyễn Thị Thùy T6.

- 3.17. Ông Bùi Thanh S, sinh năm 1979.
- 3.18. Bà Lê Thị Mỹ X2, sinh năm 1981.
- 3.19. Bà Nguyễn Thị Thanh H5, sinh năm 1980.
- 3.20. Cháu Lê Nguyễn Thùy Q, sinh năm 2009.
- 3.21. Cháu Lê Nguyễn Khánh N4, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Q, cháu N4: Bà Nguyễn Thị Thanh H5.

- 3.22. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1992.
- 3.23. Bà Lê Thị Ngọc C, sinh năm 1985.
- 3.24. Ông Thạch Oanh T7, sinh năm 1987.
- 3.25. Bà Thạch Thị Thanh N5, sinh năm 1990.
- 3.26. Ông Dư Minh T8, sinh năm 1990.
- 3.27. Bà Nguyễn Ngọc T9, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.28. Ông Nguyễn Minh H6, sinh năm 1968.
- 3.29. Bà Võ Thị M2, sinh năm 1968.
- 3.30. Bà Nguyễn Thị Hoa N6, sinh năm 1996.
- 3.31. Ông Phạm Văn T10, sinh năm 1966.
- 3.32. Bà Trần Thị C2, sinh năm 1968.
- 3.33. Ông Phạm Văn H7, sinh năm 1980.
- 3.34. Ông Lê Công L2, sinh năm 1965.
- 3.35. Bà Võ Thị K, sinh năm 1965.
- 3.36. Ông Nguyễn Văn V2, sinh năm 1980.
- 3.37. Bà Trần Thị T11, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông D, bà X, ông N, bà H có bà C là đại diện theo ủy quyền, Ủy ban nhân dân quận BT do bà H4 đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho ông D là luật sư Hồ Tấn V, người bảo vệ quyền lợi cho ông N là luật sư Lê Văn T2 - có mặt.

(Ông H2, bà T, bà M, Phòng công chứng SS do ông H3 đại diện theo ủy quyền, bà Đ, ông Tiến, ông T4, bà N2, ông T5, ông N3, bà T6, cháu L có người đại diện theo pháp luật là bà T6, ông S, bà X2, bà H5, cháu Q, cháu N4 có người đại diện theo pháp luật bà H5, ông Đ2, bà C, ông T7, bà N5, ông T8, bà T9, ông

H6, bà M2, bà N6, ông T10, bà C2, ông H7, ông L2, bà K, ông V2, bà T11 vắng mặt có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D trình bày:

Ông khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn A, yêu cầu Tòa án nhân dân quận BT buộc ông Nguyễn A, ông Nguyễn Tiến N, bà Trương Thị H trả lại phần nhà đất đang tranh chấp có diện tích là 579,5m² (chưa trừ lộ giới).

Do các bên đã thống nhất giao phần đất phía trước có diện tích 65m², phần đất phía sau có diện tích 59,7m² và đường đi vào căn nhà số 76/11 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo như Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 673/2018/QĐST-DS ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện tại ông chỉ tranh chấp phần nhà đất có diện tích 422,6m² tại số: 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và phần nhà đất tại số: 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 đã tặng cho bà Trương Thị H.

Bởi vì: Nhà - đất tại số 387A và số 387B HLB, phường BHH, quận BT ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 đã cho vợ chồng ông từ năm 2001, có lập văn bản tặng cho và được UBND xã BHH, huyện BC xác nhận. Sau đó UBND phường BHH, quận BT tái xác nhận việc tặng cho đất ngày 28/6/2004. Riêng về căn nhà thì vợ chồng ông tự xây dựng. Hai căn nhà trên ông đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nộp cho cơ quan chức năng nhưng không được giải quyết.

Ông D yêu cầu ông Nguyễn A, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và bà Trương Thị H trả lại cho ông T4 bộ nhà đất tọa lạc tại số: 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số: 12098, hủy Hợp đồng tặng cho công chứng số: 12099 ngày 02/6/2008.

Bị đơn (ông Nguyễn A chết ngày 22/11/2016) ông A có để lại di chúc cho bà Trương Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 391 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Phụng C đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:

Căn cứ vào giấy xin đất của ông Nguyễn A, năm 1987 ông A được UBND xã BHH xác nhận và cho phép xây dựng nhà. Ngày 19/4/1995 ông A được UBND huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSĐĐ (giấy trắng), ngày 07/8/2000 UBND huyện BC cấp đổi giấy trắng sang giấy đỏ cho hộ ông Nguyễn A. Ngày 17/01/2008 UBND quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, diện tích nhà đất được cấp 658,5m² (trong đó có cấp trùng phần nhà

đất có diện tích 122,5m² của ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X tại số: 76/11 HLB).

Ngày 01/4/2008 ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 làm Hợp đồng bán một phần căn nhà số: 387 HLB, phường BHH, quận BT có diện tích 207,5m² với giá 2,7 tỷ đồng cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, ngày 02/6/2008 các bên làm Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098. Ông N, bà M đã thanh toán đủ tiền và nhận nhà sử dụng từ đó đến nay. Ông N đã được UBND quận BT cấp sổ nhà: 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/6/2008 ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 làm Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 215,1m² tại số: 387 HLB, phường BHH, quận BT cho bà Trương Thị H, Hợp đồng có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099. Bà H đã nhận nhà và được UBND quận BT cấp sổ nhà: 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (phần nhà đất bán cho ông N, bà M và tặng cho bà H không liên quan gì đến phần nhà đất 122,5m² cấp trùng của ông D, bà X tại số: 76/11 HLB).

Ngày 05/10/2009, UBND quận BT ban hành Quyết định số: 10656/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH đã cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7.

Ngày 19/7/2010, UBND quận BT ban hành Quyết định số: 9658/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn A.

Ngày 22/12/2010, UBND quận BT ban hành Quyết định số: 15901/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số: 9658/QĐ-UBND ngày 19/7/2010. Vì cho rằng quyết định số: 9658/QĐ-UBND chưa xác định hiện trạng sử dụng đất của các bên, cần thu hồi lại để điều chỉnh cho phù hợp.

Ngày 23/12/2010, UBND quận BT ban hành Quyết định số: 15907/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn A. Trong nội dung quyết định này nêu rõ: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH cấp ngày 17/01/2008 cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 để điều chỉnh diện tích đã cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số: H00051/BHH ngày 31/01/2005”.

Ngày 28/3/2012 UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 1715/QĐ-UBND giải quyết giữ nguyên Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của UBND quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2013/HC-ST ngày 16/7/2013, Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT ngày 19/3/2014 giải quyết giữ nguyên Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của UBND quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay đề nghị Tòa án nhân dân quận BT giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D. Đồng thời đề nghị công nhận Hợp đồng

chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098 giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và công nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099 giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, bà Trương Thị H.

Ông Nguyễn Hồng H2 trình bày:

Ông H2 không có tranh chấp hoặc khiếu nại về hai căn nhà số: 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn Hồng D đang tranh chấp với ông Nguyễn A, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và bà Trương Thị H. Vì nhà đất tại số: 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã cho vợ chồng ông D từ năm 2001, đã được UBND xã BHH, huyện BC xác nhận và UBND phường BHH, quận BT tái xác nhận.

Ông H2 không tranh chấp đối với Hợp đồng mua bán nhà đất của căn nhà số: 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 với ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M số công chứng: 12098 và Hợp đồng tặng cho nhà đất của căn nhà số: 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 với bà Trương Thị H số công chứng: 12099. Các bên tranh chấp thì tự các bên giải quyết với nhau, ông không có ý kiến gì.

Theo lời trình bày của bà M Thị Kim T thì: Bà T thống nhất theo ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Hồng H2.

Ông Nguyễn Tiến N trình bày:

Ngày 01/4/2008 vợ chồng ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 có làm Hợp đồng bán một phần căn nhà số 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 207,5m², với giá 2.700.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Ngày 02/6/2008 hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng SS, Thành phố Hồ Chí Minh, công chứng số: 12098, quyển số: 6. Ông đã thanh toán đủ tiền cho ông A, bà N7, ngày 13/8/2009 ông A tiến hành bàn giao nhà đất có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường BHH và ông trực tiếp sử dụng nhà từ đó đến nay. Ngày 22/7/2008 UBND quận BT cấp số nhà là: 387A HLB, phường BHH, quận BT theo Quyết định cấp số nhà số: 2451/QĐ-UBND-QLĐT. Trong quá trình làm thủ tục đăng bộ sang tên tại UBND quận BT thì xảy ra tranh chấp giữa ông Nguyễn Hồng D và ông Nguyễn A, do cấp trùng 122,5m² nhà đất của ông D trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông A, bà N7.

Ngày 15/6/2017 ông làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đất (yêu cầu ông A, bà N7 thực hiện nghĩa vụ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông N yêu cầu giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D. Giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất có chứng nhận của Phòng

công chứng SS, số công chứng: 12098, quyền số: 6, ngày 02/6/2008. Đề nghị UBND quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo lời trình bày của bà Ngô Thị M thì: Bà M thống nhất với yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Tiến N.

Bà Trương Thị H trình bày:

Ngày 02/6/2008, ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 làm Hợp đồng tặng cho bà Trương Thị H một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 215,1m², thuộc một phần căn nhà số: 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099, quyền số: 6. Ngày 22/7/2008 bà H đã được UBND quận BT cấp số nhà: 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định cấp số nhà số: 2400/QĐ-UBND-QLĐT.

Ngày 06/12/2017 bà Trương Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập tranh chấp Hợp đồng tặng cho nhà, đất (yêu cầu ông A, bà N7 thực hiện nghĩa vụ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Bà H yêu cầu giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D. Yêu cầu giải quyết công nhận Hợp đồng tặng cho nhà đất do Phòng công chứng SS, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02/6/2008, số công chứng: 12099, quyền số: 6. Đề nghị UBND quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Phòng công chứng SS, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Hoàng H3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/6/2008, công chứng viên Phòng công chứng SS có chứng nhận hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 12099, thuộc một phần thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 134 (TL 2005), tọa lạc tại số 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 và bên được tặng cho là bà Trương Thị H căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 17/01/2008, tờ khai trước bạ ngày 14/01/2009; Bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 28/5/2008 (có người làm chứng là bà Trương Thị Đ).

Ngày 02/6/2008, công chứng viên Phòng công chứng SS có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 12098, thuộc một phần thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 134 (TL 2005), tọa lạc tại số 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH do Ủy ban

nhân dân quận BT cấp ngày 17/01/2008, tờ khai trước bạ ngày 14/01/2009; Bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 28/5/2008 (có người làm chứng là bà Trương Thị Đ).

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 12098 và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 12099 của công chứng viên Phòng công chứng SS đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng không có thông tin ngăn chặn giao dịch nào đối với tài sản nêu trên. Do vậy, Phòng công chứng SS đã tiến hành ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng: 12098 và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 12099 đúng qui định.

Vì bận công việc ông Lê Hoàng H3 xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Võ Thị K H4 đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Nguồn gốc sử dụng đất: Phần đất liên quan có diện tích 658,5m²/7.881,1m² thuộc một phần thửa: 163, tờ bản đồ số: 8, bộ địa chính xã BHH, huyện BC nay thuộc phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, tài liệu 02/CT-UB; tương ứng thửa: 16, tờ bản đồ số: 134, bộ địa chính phường BHH, tài liệu năm 2005; tọa lạc tại số: 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, có nguồn gốc do hộ ông Nguyễn A sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01/QSDĐ ngày 19/4/1995 và đổi sang mẫu thống nhất của Trung ương (bìa đỏ) ngày 07/8/2000.

2. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X: Ngày 11/6/2003, Ủy ban nhân dân quận ban hành Thông báo số: 2131/TB-UB cấp số: 76/11, ấp 3, xã BHH, huyện BC cho nhà ông Nguyễn Hồng D.

Ngày 30/6/2004, thông qua Ủy ban nhân dân phường BHH, ông Nguyễn A cùng vợ là bà Lê Thị N7 lập giấy xác nhận “có cho đất để ông Nguyễn Hồng D cất nhà vào năm 1998” (giấy tái xác nhận này có dấu hiệu chỉnh sửa).

Năm 2004, ông Nguyễn Hồng D lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất). Ngày 08/9/2004, Ủy ban nhân dân phường BHH lập Thông báo số: 158/TB-UB công khai 05 trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận trên địa bàn phường, trong đó có trường hợp ông Nguyễn Hồng D (số thứ tự 04).

Ngày 23/9/2004, Ủy ban nhân dân phường BHH xác nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Hồng D với nội dung: Nguồn gốc nhà, đất tự xây cất; tình trạng tranh chấp trong quá trình sử dụng nhà, đất: Không.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHH, Tờ trình số: 241/TTr-QLĐT ngày 26/01/2005 của Phòng Quản lý Đô thị quận, ngày 31/01/2005, Ủy ban nhân dân quận đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X với diện tích 122,5m² chưa tính diện tích sử dụng làm lối đi từ đường HL3 vào nhà.

3. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7:

Năm 2007, ông Nguyễn A lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hợp thức hóa nhà), quá trình lập bản vẽ hiện trạng vị trí, ông Nguyễn A hướng dẫn trùng lên phần đất của ông Nguyễn Hồng D sử dụng, được Ủy ban nhân dân quận cấp giấy vào năm 2005.

Ngày 03/8/2007, Ủy ban nhân dân phường BHH có thông báo số: 226/TB-UBND công khai danh sách 13 trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận trên địa bàn phường, trong đó có trường hợp ông Nguyễn A (số thứ tự 11). Ngày 13/8/2007, Ủy ban nhân dân phường BHH kết thúc danh sách công khai. Do công tác cập nhật hồ sơ địa chính tại Ủy ban nhân dân phường BHH thiếu chặt chẽ, ngày 18/8/2007, Ủy ban nhân dân phường BHH xác nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn A với nội dung: Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về nhà, đất: Hiện không tranh chấp; thời điểm tạo lập nhà: Năm 1987; nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Đất do cha mẹ để lại năm 1975. niêm yết, số hộ tranh chấp khiếu nại là không.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHH, Tờ trình số: 557/TTr-TNMT ngày 08/01/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, ngày 17/01/2008, Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 với diện tích 658,5m² gồm cả 122,5m² đã cấp cho ông Nguyễn Hồng D và lối đi vào nhà của ông Nguyễn Hồng D.

4. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H:

Sau khi được Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H.

Ngày 02/6/2008, thông qua Phòng công chứng SS, ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 lập Hợp đồng số: 12099, quyền SS, tặng, cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trương Thị H với diện tích là: 215,1m²; diện tích sàn xây dựng: 166,9m².

Ngày 02/6/2008, thông qua Phòng công chứng SS, ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 lập Hợp đồng số: 12098, quyền SS, chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và bán tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M với diện tích là: 207,5m²; diện tích sàn xây dựng: 166,3m².

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng công chứng SS chứng thực, trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân phường BHH, Ủy ban nhân dân quận đã cấp số 387B HLB, phường BHH, quận BT cho phần nhà, đất của bà Trương Thị H (Quyết định số: 2004/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/7/2008), cấp số 387A HLB, phường BHH, quận BT cho phần nhà, đất của ông Nguyễn Tiến N (Quyết định số 2451/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/7/2008).

Theo giấy chứng tử số: 59, quyển số 1, ngày 03/11/2008 của Ủy ban nhân dân phường BHH: Bà Lê Thị N7 chết ngày 02/11/2008 tại nhà số 387, HL3, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi bà Lê Thị N7 đã chết, ông Nguyễn Tiến N, bà Trương Thị H nộp hồ sơ đề nghị giải quyết đăng bộ cấp đổi giấy chứng nhận (Biên nhận số: 08/BND9B54-VP001753BNVP ngày 19/11/2008 của Văn phòng Ủy ban nhân dân quận).

Hồ sơ đăng bộ, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến N, bà Trương Thị H được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận tiếp nhận giải quyết theo thẩm quyền.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận phát hiện căn nhà số 387 HLB, phường BHH đã cấp giấy chứng nhận số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 có một phần nhà đất đã cấp cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X, ngày 20/5/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận có Văn bản số: 320/TNMT, số: 321/TNMT không giải quyết hồ sơ đăng bộ, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến N, bà Trương Thị H.

5. Quá trình giải quyết đơn của ông Nguyễn Hồng D:

Do ông Nguyễn Hồng D có đơn tố cáo Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng vị trí, căn cứ kết quả xác minh của Thanh tra quận, đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, ngày 05/10/2009, Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định số: 10656/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008.

Không đồng ý Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận về thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn A có đơn khiếu nại.

Ngày 19/7/2010, Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định số: 9658/QĐ-UBND giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn A “Bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn A; Giữ nguyên nội dung Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận về thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7.

Xét thấy cần phải xem xét lại nội dung vụ việc, trên cơ sở góp ý của Ban Dân vận, Ủy ban kiểm tra Đảng, Quận ủy, Công an quận, ngày 22/12/2010, Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định số: 15901/QĐ-UBND về thu hồi Quyết định số: 9658/QĐ-UBND ngày 19/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn A.

Ngày 23/12/2010, Ủy ban nhân dân quận tiếp tục ban hành Quyết định số: 15907/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn A:

Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận về thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH đã cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 tại số 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 để điều chỉnh diện tích đã cấp trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH ngày 31/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận cấp cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X và một phần diện tích được sử dụng lối đi vào nhà ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X”.

Hủy bỏ một phần Điều 2 Quyết định số: 10656/QĐ-UBND: “Sau ngày quyết định có hiệu lực thì giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH đã cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 tại số 387 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh không còn giá trị pháp lý”...

Sau khi nhận được quyết định trên, ông Nguyễn Hồng D tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố vì cho rằng nội dung Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận gây thiệt hại quyền lợi cho ông và yêu cầu thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7.

Ngày 28/3/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số: 1715/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hồng D, trong đó có nội dung: “Công nhận Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hồng D là phù hợp pháp luật”.

Sau đó, ông Nguyễn Hồng D tiếp tục khởi kiện Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn A khiếu nại Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận.

Ngày 16/7/2013, Tòa án nhân dân quận BT có bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2013/HC-ST không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D về hủy Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT.

Tại bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT ngày 19/3/2014 Tòa án nhân dân Thành phố quyết định:

“Bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D xin hủy Quyết định số: 10957/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 đã bị Ủy ban nhân dân quận BT thu hồi nên giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý.

Việc Ủy ban nhân dân quận BT điều chỉnh lại nội dung trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 ngày 17/01/2008 nếu có (vì giấy không còn giá trị như quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã xác nhận) nên không thể điều chỉnh được, hoặc cấp lại giấy mới cho ông A chỉ được xem xét giải quyết sau khi có kết quả giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất hoặc thừa kế tài sản giữa các đương sự tại Tòa án...” Do bản án hành chính phúc thẩm đã tuyên nội dung trên, nên Ủy ban nhân dân quận BT không có cơ sở để xem xét, giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H và Ủy ban nhân dân quận chưa tổ chức thực hiện Quyết định số: 1715/QĐ-UBND ngày 28/3/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Nhận thấy ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) được thực hiện trước khi phát sinh khiếu nại, tố cáo, tranh chấp quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục (duyet bản vẽ hiện trạng mua, bán một phần nhà đất; đã được Phòng công chứng SS chứng nhận; được Ủy ban nhân dân quận cấp sổ nhà...) nên cần phải xem xét giải quyết nguyện vọng của người dân. Do vậy, Ủy ban nhân dân quận đã có nhiều văn bản xin ý kiến Tòa án nhân dân Thành phố, cụ thể tại Công văn số: 330/UBND ngày 11/3/2014, số: 1458/UBND ngày 30/7/2014, số: 2299/UBND ngày 25/11/2014, số: 541/UBND ngày 08/4/2015; đến ngày 16/7/2015 Tòa án nhân dân Thành phố đã có công văn số: 1406/TATP-THC v/v giải thích bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT thể hiện nội dung “..Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Ủy ban nhân dân đối với phần nhà, đất mà ông N, bà M, bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông A thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân quận BT và không bị ảnh hưởng bởi Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT...”. Tuy nhiên, để có cơ sở Ủy ban nhân dân quận xem xét giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N, bà M, bà H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà M, bà H thì Ủy ban nhân dân quận BT phải điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00106/2008/BHH do Ủy ban nhân dân quận cấp cho ông A, bà N7 (điều chỉnh giảm phần diện tích đã cấp trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH ngày 31/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận cấp cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X và một phần diện tích được sử dụng lối đi vào nhà ông D, bà X; đồng thời điều chỉnh giảm diện tích sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà M, bà H). Do vậy, theo nội dung công văn

số: 1406/TATP-THC ngày 16/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố thể hiện “Nội dung trên của bản án chỉ đề cập đến việc điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông A, không điều chỉnh gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông N, bà M, bà H đối với phần nhà, đất mà ông N, bà M, bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông A” đã gây khó khăn, vướng mắc cho Ủy ban nhân dân quận trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người dân.

Từ những nội dung trên, Ủy ban nhân dân quận kiến nghị Tòa án nhân dân quận BT xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp, bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân các cấp đã có hiệu lực, Ủy ban nhân dân quận BT sẽ thực hiện theo quy định.

- Theo lời trình bày của bà Trương Thị Đ thì: Bà là nhân chứng ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất số công chứng: 12098 và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 12099 ngày 02/6/2008 tại Phòng công chứng SS, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và bà Trương Thị H. Sau khi các bên ký Hợp đồng tại Phòng công chứng SS xong thì các bên đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ giao nhận tiền và bàn giao nhà đất với nhau. Nay bà không có tranh chấp khiếu nại gì, vì bận công việc làm ăn bà xin vắng mặt không tham gia hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Theo bản tự khai của các ông (bà): Lê Văn T3, Nguyễn Phương T4, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Thanh N3, Nguyễn Thị Thùy T6, Nguyễn Văn L, Bùi Thanh S, Lê Thị Mỹ X2, Nguyễn Thị Thanh H5, Lê Nguyễn Thùy Q, Lê Nguyễn Khánh N4, Nguyễn Văn Đ2, Lê Thị Ngọc C, Thạch Oanh T7, Thạch Thị Thanh N5, Dư Minh T8, Nguyễn Ngọc T9, Nguyễn Minh H6, Võ Thị M2, Nguyễn Thị Hoa N6, Phạm Văn T10, Trần Thị C2, Phạm Văn H7, Lê Công L2, Võ Thị K, Nguyễn Văn V2, Trần Thị T11. Các ông (bà) chỉ là người thuê nhà ở trọ để đi làm, các ông (bà) không có tranh chấp khiếu nại gì. Vì bận công việc làm ăn, các ông (bà) xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1088/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D yêu cầu ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H trả lại phần nhà và đất có diện tích 422,6m² tọa lạc tại hai căn nhà số 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 134-TL2005, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Hồng D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2008, số công chứng: 12998 giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/6/2008, số công chứng: 12099 giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, bà Trương Thị H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ sang tên, đăng bộ) ngày 02/6/2008, số công chứng: 12998 đối với căn nhà số 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, đăng bộ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng ngày 02/6/2008, có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trương Thị H tranh chấp Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ sang tên, đăng bộ) ngày 02/6/2008, số công chứng: 12999 đối với căn nhà số 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trương Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, đăng bộ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng ngày 02/6/2008, có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099.

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

Ngày 03/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Thanh X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo.
- Người kháng cáo bà Thái Thị Thanh X không rút kháng cáo.
- Các đương sự cùng người đại diện vẫn giữ nguyên các ý kiến yêu cầu đã trình bày.
- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Theo các chứng cứ thì có căn cứ xác định ông A bà N7 chỉ cho ông D phần đất có diện tích phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00051/BHH mà UBND quận BT đã cấp cho ông D, bà X ngày 31/01/2005 và phần diện tích sử dụng làm lối đi từ đường HL3 vào nhà. Ông D chỉ trình bày mà không cung

cấp được chứng cứ chứng minh việc xây mới nhà trọ trên diện tích đất tranh chấp vào năm 2004. Do đó, việc ông D, bà X cho rằng phần nhà đất tranh chấp có căn nhà mà ông tự xây cất do ông A bà N7 đã cho là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 12098, Hợp đồng tặng cho công chứng số 12099 cùng ngày 02/6/2008: nhận thấy đều được công chứng đúng quy định.

Kết quả xác minh thể hiện rõ phần nhà đất ông A bà N7 bán cho ông N bà M và phần nhà đất tặng cho bà H nằm ngoài phần nhà đất 122,5m² cấp trùng và nằm ngoài phần diện tích đất sử dụng làm lối đi từ đường HL3 vào nhà của ông D bà X.

Việc giao tiền cũng như giao nhà, giao đất cho ông Nguyễn Tiến N bà Ngô Thị M đã hoàn tất và đã được UBND quận BT cấp số nhà 387A đường HL3, phường BHH quận BT theo quyết định cấp số nhà số 2451/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/7/2008.

Bà H đã nhận nhà đất và được UBND quận BT cấp số nhà 387B đường HL3, phường BHH quận BT theo quyết định cấp số nhà số 2400/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/7/2008 đúng thủ tục quy định.

Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D và bà Thái Thị Thanh X không có căn cứ để chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1088/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Thanh X cho rằng phần đất tranh chấp là của ông D do được cha mẹ phân chia. Trong quá trình xét xử tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không khách quan, dựa vào những quyết định không còn giá trị pháp lý của UBND Quận BT mà bác yêu cầu khởi kiện của Ông D và công nhận cho bà Trương Thị H và ông Nguyễn Tiến N là không đúng pháp luật, nên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D là hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số: 12098, hủy Hợp đồng tặng cho công chứng số: 12099 cùng ngày 02/6/2008; buộc ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H trả lại cho ông T4 bộ nhà đất tọa lạc tại số: 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, mà ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 đã cho gia đình ông vào năm 2001 (theo giấy phân chia ngày 28/08/2001 được UBND Xã BHH, Huyện BC xác nhận).

[2] Xét căn nhà, đất mà các bên đang tranh chấp (hiện nay tọa lạc tại hai căn nhà số 387A, 387B đường HL3, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 422,6 m² thuộc một phần thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 134-TL2005, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh:

Nhà, đất này trước đây có số là: 16/13, ấp 3, xã BHH, huyện BC sau đó đổi số nhà mới là: Số 387 HLB, phường BHH, quận BT (Theo Quyết định đổi số nhà số: 37069/QĐ-UB ngày 29/3/2005 của Ủy ban nhân dân quận BT) nằm trong phần đất có diện tích 658,5 m² thuộc một phần thửa: 163, tờ bản đồ số: 8, bộ địa chính xã BHH, huyện BC nay thuộc phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, tài liệu 02/CT-UB đã được UBND Huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSDĐ ngày 19/4/1995 cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 và đổi sang mẫu thống nhất của Trung ương (bìa đỏ) vào ngày 07/8/2000.

Ngoài căn nhà 16/13 trên, trong diện tích đất 658,5 m² mà ông A và bà N7 được cấp giấy còn có căn nhà số: 76/11 HLB, phường BHH, quận BT mà theo Thông báo tạm cấp số nhà số: 2131/TB-UB ngày 11/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hồng D.

Căn nhà đất số 76/11 này ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH, cấp ngày 31/01/2005, diện tích đất được cấp 122,5m², thuộc thửa đất số: 163-1, tờ bản đồ số: 8 (TL02), phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2007, ông Nguyễn A lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hợp thức hóa nhà) đối với nhà đất số 387 (số cũ 16/13) HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/01/2008 ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 đã được Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: H00106/2008/BHH, diện tích đất 658,5 m², diện tích sàn nhà ở 465,9m², thuộc thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 134-TL2005, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong đó có 122,5m² đất cấp trùng với diện tích đất của ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH ngày 31/01/2005.

Ngày 05/10/2009, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số: 10656/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 của ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7.

Không đồng ý Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận BT ông Nguyễn A khiếu nại.

Ngày 19/7/2010, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số: 9658/QĐ-UBND giải quyết bác đơn khiếu nại của ông A; giữ nguyên nội dung Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009.

Ngày 22/12/2010, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số: 15901/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số: 9658/QĐ-UBND ngày 19/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận BT.

Ngày 23/12/2010, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số: 15907/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn A:

Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số: 10656/QĐ-UBND ngày 05/10/2009 của Ủy ban nhân dân quận về thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH đã cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 tại số 387 HL3, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: “Thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 để điều chỉnh diện tích đã cấp trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH ngày 31/01/2005 do Ủy ban nhân dân quận cấp cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X và một phần diện tích được sử dụng lối đi vào nhà ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X.

Hủy bỏ nội dung: Giấy cấp cho ông A, bà N7 không còn giá trị pháp lý”...

Ông D không đồng ý và đã tiếp tục làm đơn khiếu nại, tố cáo Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng vị trí đất của ông.

Ngày 28/3/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 1715/QĐ-UBND: “Công nhận Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hồng D là phù hợp pháp luật”.

Ông Nguyễn Hồng D khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2013/HC-ST, ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân quận BT quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D về hủy Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT. Ông D kháng cáo.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT ngày 19/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố quyết định: “Bác kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D yêu cầu hủy Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 đã bị Ủy ban nhân dân quận BT thu hồi nên giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý. Việc Ủy ban nhân dân quận BT điều chỉnh lại nội dung trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH cấp cho ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 ngày 17/01/2008 nếu có (Vì giấy không còn giá trị như quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã xác nhận) nên không thể điều chỉnh được, hoặc cấp lại giấy mới cho ông A chỉ được xem xét giải quyết sau khi có kết quả

giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất hoặc thừa kế tài sản giữa các đương sự tại Tòa án...”

Ngày 16/7/2015 Tòa án nhân dân Thành phố đã bàn hành công văn số: 1406/TATP -THC về giải thích Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT, qua đó thể hiện nội dung “..Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Ủy ban nhân dân đối với phần nhà, đất mà ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông A thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân quận BT và không bị ảnh hưởng bởi Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC - PT ngày 19/3/2014 của TAND TP. Hồ Chí Minh”.

Ngày 15/3/2016 Tòa án nhân dân Thành phố tiếp tục ban hành công văn số: 389/TATP-THC về giải thích đối với bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT như sau: Việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông N, bà H theo quy định tại điểm k, khoản 2, điều 17 Thông tư số: 23/2014/TT-BTNMT hoặc cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH để công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông N, bà H đối với phần nhà đất mà ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông A, bà N7 không thuộc phạm vi điều chỉnh của Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Căn cứ bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2013/HC-ST, ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân quận BT, bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC - PT và các công văn giải thích đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh, HĐXX nhận thấy:

- Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh không bị hủy bỏ và đến hiện nay vẫn có hiệu lực pháp luật thi hành.

- Cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH của ông A, bà N7 không thuộc phạm vi điều chỉnh của Bản án hành chính phúc thẩm số: 362/2014/HC-PT.

Căn cứ Quyết định số: 15907/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thì:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 chỉ bị thu hồi để điều chỉnh giảm diện tích 122,5m² đã cấp trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, bà X và một phần lối đi vào nhà của ông D, bà X tại số 76/11 HLB, phường BHH mà không bị hủy bỏ.

Như vậy, có cơ sở để xác định giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 ngày 17/01/2008 sau khi đã được UBND

Quận BT điều chỉnh giảm diện tích do cấp trùng như đã nêu thì vẫn còn giá trị pháp lý.

[3] Xét giấy phân chia đất và nhà cho con lập ngày 17/8/2001 và Đơn tái xác nhận ngày 28/6/2004:

Về giấy phân chia đất và nhà cho con lập ngày 17/8/2001 thì bản chính đã bị thất lạc không còn để đối chiếu.

Đối với Đơn tái xác nhận ngày 28/6/2004 được UBND phường BHH xác nhận ngày 30/6/2004, thì ở phần diện tích 702m² có dấu hiệu sửa chữa ở con số “7” (có thể là 102m² hoặc 702m²).

Tại các Kết luận giám định giám định số: 1863/C21(P6) ngày 06/8/2009 của Viện khoa học hình sự, Kết luận giám định số: 724/KLGD-TT ngày 05/8/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận giám định số: 3119/C54B ngày 31/10/2016 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh đều khẳng định có sửa chữa tại con số “7” và không biết con số nguyên thủy là số “1” hay số “7”.

Ngoài ra tại tờ "đơn tái xác nhận" (bút lục số 57) thì ghi “cho nhà đất” và không có đóng dấu giáp lai; còn tại tờ "đơn tái xác nhận" (bút lục số 59) thì ghi cho đất, chữ nhà đã bị xóa và có đóng dấu giáp lai.

Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định về tặng cho bất động sản như sau: “Tặng cho bất động sản phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”.

Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003 quy định: “...Người sử dụng đất có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật..”.

Sau khi xem xét các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 2004, ông Nguyễn Hồng D lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất).

Ngày 30/6/2004, thông qua Ủy ban nhân dân phường BHH, ông Nguyễn A cùng vợ là bà Lê Thị N7 lập giấy xác nhận “có cho đất để ông Nguyễn Hồng D cất nhà vào năm 1998”.

Ngày 08/9/2004, Ủy ban nhân dân phường BHH lập Thông báo số: 158/TB-UB công khai 05 trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận trên địa bàn phường, trong đó có trường hợp ông Nguyễn Hồng D (số thứ tự 04).

Ngày 23/9/2004, Ủy ban nhân dân phường BHH xác nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Hồng D với nội dung: Nguồn gốc nhà, đất tự xây cất; tình trạng tranh chấp trong quá trình sử dụng nhà, đất: không.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHH, Tờ trình số: 241/TTr-QLĐT ngày 26/01/2005 của Phòng quản lý đô thị quận, ngày 31/01/2005, Ủy ban nhân dân quận đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH cho ông Nguyễn Hồng D, bà Thái Thị Thanh X với diện tích 122,5m², chưa tính diện tích sử dụng làm lối đi từ đường HL3 vào nhà.

Như vậy phần đất mà ông A và bà N7 cho ông Nguyễn Hồng D và bà Thái Thị Thanh X đã đăng ký và được UBND Quận BT cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH với diện tích 122,5m² đất nêu trên, ông Nguyễn Hồng D và bà Thái Thị Thanh X đã sử dụng từ đó cho đến nay mà không có bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến diện tích đất đã được cấp bị thiếu (nếu có).

Ngoài ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSDĐ ngày 19/4/1995 cấp cho ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 và đổi sang mẫu thống nhất của Trung ương (bìa đỏ) vào ngày 07/8/2000, trước khi tách thửa đất cho ông D, thì tổng diện tích đất mà Ông A và bà N7 được công nhận chỉ là 658,5 m².

Ngày 17/01/2008 ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 được Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp cho Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH diện tích 658,5m².

Sau khi ông A, bà N7 được cấp giấy ông Nguyễn Hồng D đã có đơn khiếu nại, tố cáo nhưng nội dung là khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích trùng vị trí đất của ông. Ông D không khiếu nại đối với phần diện tích đất còn lại và căn nhà đã cấp giấy cho ông A và bà N7.

Mặt khác đơn tái xác nhận về việc cho nhà đất ngày 28/6/2004 có xác nhận của UBND phường BHH ngày 30/6/2004 thì không tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về việc tặng cho quyền sử dụng đất, nên không có giá trị pháp lý.

Như vậy, có thể thấy ông A và bà N7 không cho ông D phần đất có diện tích 702m² như ông D trình bày (vì ông A và bà N7 chỉ có quyền sử dụng diện tích đất là 658,5 m²) mà có căn cứ xác định ông A và bà N7 chỉ cho ông D phần đất có diện tích phù với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00051/BHH mà UBND quận BT đã cấp cho ông D, bà X ngày 31/01/2005 và phần diện tích sử dụng làm lối đi từ đường HL3 vào nhà.

Đối với căn nhà số 16/13, ấp 3, xã BHH, huyện BC (số mới là 387A, 387B đường HL3, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) HĐXX nhận thấy:

Năm 1987, ông A có làm "Đơn xin cất nhà" ngày 20/5/1987 gửi UBND Xã BHH, Phòng nhà đất Huyện BC để xin cất nhà (bút lục số 381).

Tại mục 6 "bản kê khai nhà đất" ngày 28/7/2004 được UBND Phường BHH xác nhận ngày 23/9/2004 (bút lục số 21), ông D đã tự viết và khai như sau: "đất

của ông bà để lại, nhà: cha mẹ là Nguyễn A - Lê thị N7 tự xây dựng năm 1987, cho con là Nguyễn Hồng D cũng vào năm 1987". Tuy nhiên ông D không xuất trình được chứng cứ chứng minh mình đã được cho nhà đất vào năm 1987.

Do đó ông D, bà X trình bày nhà và đất đang tranh chấp là ông A bà N7 đã cho ông D bà X và căn nhà do ông D tự xây cất là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng công chứng số: 12098; hủy Hợp đồng tặng cho công chứng số: 12099 cùng ngày 02/6/2008. HĐXX nhận thấy:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: H00106/2008/BHH ngày 17/01/2008.

Ngày 01/4/2008 ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7 làm hợp đồng tay bán một phần căn nhà số 387 HLB, phường BHH, quận BT có diện tích 207,5m² cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M với giá 2.700.000.000 đồng.

Ngày 02/6/2008 các bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098, quyền số: 6. Ông N, bà M đã thanh toán đủ tiền cho ông A, bà N7.

Ngày 13/8/2009 ông A tiến hành bàn giao nhà đất có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường BHH cho ông N, bà M và ông ông N, bà M trực tiếp sử dụng nhà từ đó đến nay. Ông N đã được UBND quận BT cấp số nhà 387A HLB, phường BHH, quận BT theo Quyết định cấp số nhà số: 2451/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/7/2008.

Cùng ngày 02/6/2008, ông A, bà N7 làm đồng tặng cho bà Trương Thị H một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 215,1m², thuộc một phần căn nhà số 387 HLB, phường BHH, quận BT có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099, quyền số: 6. Bà H đã nhận nhà đất và được UBND quận BT cấp số nhà 387B HLB, phường BHH, quận BT theo Quyết định cấp số nhà số: 2400/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/7/2008.

Phần nhà đất ông A, bà N7 bán cho ông N, bà M và phần nhà đất tặng cho bà H nằm ngoài phần nhà đất 122,5m² cấp trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà X. Và nằm ngoài phần diện tích đất sử dụng làm lối đi từ đường HL3 vào nhà số số: 76/11 HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh của ông D, bà X.

Bà N7 chết ngày 02/11/2009, ông A chết ngày 22/11/2016, khi còn sống ngày 02/6/2008 ông A, bà N7 đã làm Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất có diện tích 207,5m² cho ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098 và Hợp đồng tặng cho bà Trương Thị H một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 215,1m² có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099 đúng theo quy định của pháp luật và ông A, bà N7 đã giao

nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận tặng cho quản lý sử dụng, nên việc chuyển nhượng, tặng cho được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Do đó, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/6/2008 có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099 và Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2008, có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098.

[5] Theo xác minh của Công An Phường BHH Quận BT ngày 23/4/2019 thì các ông: Nguyễn Văn T10, Nguyễn Quang Hoàng, bà Nguyễn Thị Phương Dung hiện nay không còn tạm trú tại nhà số 387A HL3 KP. 19, P. BHH nên không đưa những ông bà này vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên đây, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D, kháng cáo của bà Thái Thị Thanh X về việc: buộc ông Nguyễn A (chết ngày 22/11/2016 có để lại di chúc cho bà Trương Thị H), ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H trả lại cho ông Nguyễn Hồng D toàn bộ nhà đất tọa lạc tại số: 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, mà Ông Nguyễn A và bà Lê Thị N7 đã cho gia đình ông D vào năm 2001 (theo giấy phân chia ngày 28/08/2001 được UBND Xã BHH, Huyện BC xác nhận); hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/6/2008, số công chứng: 12099 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 12098 là không có căn cứ để chấp nhận, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1088/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hồng D và bà Thái Thị Thanh X mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 139, 463 bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ điều 121, 122, 124, 127, 168, 169, 170, 255, 256, 388, 389, 402, 405, 450, 451, 452, 453, 454, 465, 467, 688, 689, 690, 691, 692, 722 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106, 107, 129 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Thanh X. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1088/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT TP. Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D yêu cầu ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M, bà Trương Thị H trả lại phần nhà và đất có diện tích 422,6m² tọa lạc tại hai căn nhà số 387A, 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 134-TL2005, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2008, số công chứng: 12998 giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M và hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/6/2008, số công chứng: 12099 giữa ông Nguyễn A, bà Lê Thị N7, bà Trương Thị H.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ sang tên, đăng bộ) ngày 02/6/2008, số công chứng: 12998 đối với căn nhà số 387A HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tiến N, bà Ngô Thị M được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, đăng bộ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng ngày 02/6/2008, có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12098 đối với căn nhà và đất nêu trên.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trương Thị H tranh chấp Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (yêu cầu thực hiện nghĩa vụ sang tên, đăng bộ) ngày 02/6/2008, số công chứng: 12999 đối với căn nhà số 387B HLB, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trương Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, đăng bộ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng ngày 02/6/2008, có chứng nhận của Phòng công chứng SS, số công chứng: 12099 đối với căn nhà và đất nêu trên.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Ông Nguyễn Hồng D chịu 139.354.505 đồng án phí DSST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 16.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0004241 ngày 14/02/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông D còn phải nộp thêm số tiền là 123.354.505 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6.2 Bà Trương Thị H tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí DSST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0001956 ngày 07/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.3 Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho ông Nguyễn Tiến N theo biên lai thu số: 0000472 ngày 15/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.4 Về chi phí đo vẽ, định giá ông Nguyễn Hồng D phải chịu (đã nộp đủ).

6.5 Về chi phí giám định chữ ký 4.820.000 đồng ông Nguyễn Tiến N tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030595 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận BT, ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Thái Thị Thanh X phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030594 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận BT, bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận BT, TPHCM;
- Chi cục THADS quận BT, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương

