

Bản án số: 369/2023/DS-PT

Ngày 20 tháng 6 năm 2023.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận”.

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 Mai Xuân Thành

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 127/2023/TLPT-DS ngày 14/3/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận”.

Do Bản án dân sự thẩm số 1943/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1372/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số 203/6/1 Huỳnh Văn Ng, phường M, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thoa: Công ty Luật TNHH Th và Cộng sự (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/10/2021).

Người nhận ủy quyền lại:

- Bà Đoàn Thị Hồng L, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Số 30 Trần Huy L, phường Tân Th, thành phố Buôn Ma Th, Đắk Lắk.

- Bà Bùi Thị Cẩm H, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: Số 203/6/1 Huỳnh Văn Ng, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn:

- Luật sư Nguyễn Thanh Th thuộc Công ty luật TNHH Th và Cộng sự - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- Luật sư Đinh Ngọc A thuộc Công ty luật TNHH Th và Cộng sự - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 203/6/1 Huỳnh Văn Ng, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Th1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: 17 T7 Bùi Quốc Kh, Khu phố O, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Ngọc Q, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 201/60/34 N, phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị H – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 93 N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Vi H, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 75 Đỗ Thế D, Khu phố O, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Vi M (Ngô Vi Ng), sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 27 Lorikeet St, Inala, 4077 Queensland, Australia.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông M (Ngọc): Ông Lê Quốc V, sinh năm 1988 (giấy uỷ quyền ngày 05/7/2019) (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 203/6/1 Huỳnh Văn Ng, Phường M, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền lại của ông Ngọc, ông Việt: Ông Lê Văn H, sinh năm 1990. (Theo Hợp đồng uỷ quyền số 07786, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/11/2021) (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 203/6/1 Huỳnh Văn Ng, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Thị Nh, sinh năm: 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: 24 Đỗ Thế D, Khu phố O, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Ngọc Q, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 201/60/34 N, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban Nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số T Trương Văn B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Lê Thị Ph – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt);

+ Bà Phạm Mai C – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản hòa giải người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Ngô Thị Th là bà Đoàn Thị Hồng L trình bày:

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Đỗ Thị C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị X bằng giấy tay, bà C là người trả tiền mua đất cho bà X. Bà Đỗ Thị C (chết năm 2015) có chồng là ông Ngô Vi T (chết trước bà C), bà C có 03 người con gồm: Bà Ngô Thị Th (sinh năm 1960); ông Ngô Vi H (sinh năm 1967) và ông Ngô Vi Ng (Ngô Vi M) (sinh năm 1964). Khi nhận chuyển nhượng đất bà C có nhờ cháu là bà Nguyễn Thị Kim Th1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhờ bà Th1 đứng tên thì bà C chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản nhưng đã được bà Th1 thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 21/6/2018 của Ủy ban nhân dân phường L và bản tự khai ngày 20/12/2018 tại (Quận C cũ) nay là Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2007, bà Th1 tự ý thực hiện các thủ tục đăng ký sở hữu phần đất trên và được Ủy ban Nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, sổ vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 đứng tên sở hữu, không hỏi ý kiến bà C. Khi bà C còn sống, bà Th1 có hứa sẽ trả lại quyền sử dụng đất trên cho gia đình bà C nhưng sau khi bà C chết, con bà C là bà Th yêu cầu bà Th1 trả lại thửa đất nói trên cho các đồng thừa kế của bà Th nhận lại nhưng bà Th1 không trả. Quá trình bà Th1 quản lý đất bà Th1 có cho ông Hoàng Văn Đ thuê đất, bà Th1 có gửi tiền thuê đất cho con bà Th cùng nhận nay nguyên đơn không tranh chấp đối với tiền thuê đất. Hiện nay đất trống, không có công trình xây dựng trên đất, không có tài sản trên đất và cũng không cho ai thuê và ở trên đất.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành

phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, sổ vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 có giá là 55.000.000 đồng/m² (năm mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông). Nguyên đơn đồng ý và thống nhất về kết quả định giá đối với thửa đất tranh chấp để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đối với chứng cứ mới do bị đơn cung cấp là Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Lê Thị X và bà Đỗ Thị Nh là không có thật, nguyên đơn không yêu cầu giám định chứng cứ này. Nay nguyên đơn bà Ngô Thị Th yêu cầu:

- Công nhận diện tích 100m² thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị C.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th1 giao lại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị C quản lý, sử dụng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, sổ vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th1

- Nguyên đơn tự nguyện hoàn trả các chi phí phát sinh trong quá trình bà Th1 là thủ tục nộp thuế và các giấy tờ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Th1 như phía bị đơn trình bày khoảng 150 triệu đồng và đồng ý hỗ trợ cho bà Th1 công sức gìn giữ, tôn tạo đất 500 triệu đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản cũng như các chi phí tố tụng khác nếu có.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim Th1 và người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 là ông Phạm Ngọc Q trình bày:

Tại bản tự khai ngày 20/12/2018 (BL204), ngày 16/10/2019 (BL207) bà Th1 khai: Phần diện tích đất 100m² đất ở đô thị sử dụng lâu dài, thuộc thửa 507 tờ bản đồ số 34 (TL BĐĐC-2003) phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Có nguồn gốc do bà Đỗ Thị C nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Lê Thị X, sau đó bà Đỗ Thị C cho bà Th1 và dặn dò bà Th1 phải giữ phần đất này cho bà C, nếu có chuyển nhượng hoặc có lợi tức phát sinh trên phần diện tích trên thì lấy tiền xin lễ (theo lễ nghi thiên Chúa giáo) cho bà C và làm từ thiện. Sau đó bà Th1 đã đứng ra đăng ký và được cấp giấy chứng nhận sổ vào H:00983/26833 do Ủy ban Nhân dân Quận C cấp ngày 31/12/2007.

Khi bà C cho bà Th1 phần đất này do bà C chưa được cấp giấy chứng nhận nên ngày 07/12/2004 UBND phường L đã có biên bản xử phạt vi phạm hành chính đối với việc cho nhận diện tích đất nêu trên. Ngày 29/12/2004 bà Th1 đã nộp phạt số tiền 5.000.000 đồng. Năm 2007, khi được cấp giấy chứng nhận bà Th1 đã nộp tiền sử dụng đất là 121.200.000 đồng và 1.200.000 đồng tiền lệ phí trước bạ, tổng cộng gần 150.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà C có 03 người con ruột là bà Ngô Thị Th sinh năm 1962, ông Ngô Vi M sinh năm 1964, ông Ngô Vi H sinh năm 1967. Ông Ngô Vi M hiện nay

cư trú ở Úc. Khi ông M về nước thì bà C có đề nghị bà Th1 cho ông Ngô Vi M cất 1 căn nhà trên phần đất này nhưng ông M từ chối vì cho rằng phần đất này thuộc quyền sở hữu của bà Th1. Bà C chết ngày 27/12/2015 (Khai tử ngày 31/12/2015).

Bà Th1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th vì bà Th1 đã sử dụng phần đất này từ trước đến nay không ai tranh chấp kể cả khi bà C còn sống, nay bà Th1 cũng đã được Ủy ban Nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận nên đó là tài sản riêng của bà Th1.

Sau đó, tại bản tự khai ngày 22/02/2022 (BL210) bà Th1 thay đổi lời khai: Phần đất diện tích 100m² thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Đỗ Thị Nh là mẹ của bà Nguyễn Thị Kim Th1 mua của bà Lê Thị X bằng giấy viết tay. Lô đất này là một phần diện tích trong lô đất chuyển nhượng theo Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 04/12/2000 (không có chứng thực) giữa bà X và bà Nh, toàn bộ lô đất trong giấy mua bán tay có diện tích là 9m x 40m. Hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, sổ vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 với diện tích 100m². Năm 2007, bà Th1 thực hiện các thủ tục đăng ký sở hữu phần đất trên và được Ủy ban Nhân dân (Quận C cũ) nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, sổ vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 đứng tên sở hữu, tiền xử phạt vi phạm hành chính, tiền sử dụng đất, tiền lệ phí trước bạ đều do bà Th1 tự bỏ chi phí để đóng.

Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường L và các bản khai tại Tòa án, bà Th1 có khai nguồn gốc đất là bà Đỗ Thị C mua của bà Lê Thị X nhưng thực tế là bà Nh mua của bà X, do bà Nh và bà C là hai chị em ruột nên sau khi mua đất bà Nh có thỏa thuận miệng là bà C có mua chung đất trên danh nghĩa với bà Nh chứ thực tế bà C không trả bất cứ khoản tiền nào cho lô đất này.

Việc mua bán này là do bà Nh và bà X thỏa thuận ký kết, thanh toán với nhau. Thanh toán thành hai đợt: Đợt 1 ngày 04/02/2000 bà Nh giao cho bà X 50.000.000 đồng; Đợt 2 là ngày 21/12/2000 bà Nh giao cho các con của bà X là bà Nguyễn Thị Mầu và bà Nguyễn Thị Hường là 94.500.000 đồng. Tổng cộng là 144.500.000 đồng tương đương 30,6 lượng vàng 9999. Sau khi thanh toán đủ tiền, bà X đã giao đất cho bà Nh, bà Nh trực tiếp quản lý, sử dụng kể từ thời điểm được giao đất. Đến năm 2004 thì bà Th1 được bà Nh giao cho quản lý sử dụng lô đất này. Tiền cho thuê đất bà Th1 tự nguyện cho việc xin lễ và hỗ trợ con bà C là ông Ngô Vi H.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, sổ vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 thì bị đơn không đồng ý.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, số vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 có giá là 55.000.000 đồng/m² (năm mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông). Bị đơn đồng ý và thống nhất về kết quả định giá đối với thửa đất tranh chấp để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Nh trình bày tại bản tự khai ngày 10/3/2022:

Năm 2000 bà Nh trực tiếp mua của bà Lê Thị X 01 lô đất có chiều ngang 9m, chiều dài 40m (theo giấy sang nhượng viết tay ngày 04/12/2000) có vị trí bề ngang đo từ vách bà Hồng đo qua, bề dài đo từ hàng rào, đo xuống hết chiều dài. Bà Nh đã đặt cọc và thanh toán cho bà X 144.500.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tương đương với số vàng 30,6 (giá vàng ở thời điểm này 472.000đ/chỉ x 306 chỉ) theo thỏa thuận.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nh tách diện tích đất làm 02. Mỗi lô ngang 4,5m, dài 40m. Năm 2003 bà Nh đăng ký 01 lô và được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 00136/1b QSDĐ/LTM do UBND Quận C cấp ngày 29/12/2003. Lô đất còn lại bà Nh cho con là bà Nguyễn Thị Kim Th1 đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, số vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp với diện tích 100m². Bà Th1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước: Đóng tiền sử dụng đất 121.000.000 đồng, tiền thuế trước bạ 1.200.000 đồng, tiền nộp phạt vi phạm hành chính 5.000.000 đồng. Lúc khai báo về nguồn gốc đất thì khai do bà C cho bà Th1. Sau đó, bà Nh trực tiếp đứng ra cho thuê toàn bộ để người thuê ươm trồng và mua bán cây kiểng, khi cho thuê không ký hợp đồng, đến năm 2015 mới ký hợp đồng.

Bà Nh nói với bà Th1 là do bà C mua vì bà Th1 là người có công chăm sóc và ở với bà C từ nhỏ. Bà C chỉ mang danh nghĩa mua đất chứ thực tế bà không mua và cũng không trả bất cứ khoản tiền nào. Việc cho bà Th1 đứng tên lô đất trên, bà Nh có nói chuyện riêng với bà C (bà Th1 hoàn toàn không biết), các con bà C đều biết và không có ý kiến gì. Bà Th khởi kiện yêu cầu bà Th1 phải trả lại lô đất trên và cho rằng đất này do bà C bỏ tiền ra mua và bà Th1 chỉ là người đứng tên giùm là không có căn cứ vì bà Th không có bất cứ giấy tờ liên quan đến việc bà C bỏ tiền mua bán lô đất trên với bà Lê Thị X, cũng như không có giấy tờ về việc nhờ bà Th1 đứng tên giùm.

Ngay khi tìm được giấy chuyển nhượng đất và nhận tiền với bà Lê Thị X và các con, bà Nh đã yêu cầu bà Th1 cung cấp cho tòa án. Nay bà Nh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Th.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/6/2018 tại Ủy ban nhân dân phường L (BL163) bà Nh lại có lời khai rằng: “Việc bà Đỗ Thị C cho đất cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 là sự thật ... Bà C có căn dặn bà Th1 quản lý phần đất này và tiền

cho thuê hàng tháng dùng vào việc bác ái.” là do bà Nh không muốn các con tranh giành đất nên nói là đất của bà C. Nay bà Nh xác định phần đất đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Th1 là của bà Nh , không phải của bà C. Bà Nh không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Vi M là ông Lê Văn H trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Vi H trình bày trong Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 07/12/2021 như sau: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự thẩm số 1943/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 37 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;
- Căn cứ vào Điều 32 Bộ luật Tố tụng Hành chính;
- Căn cứ điều 170, 245, 246 Bộ luật Dân sự.
- Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án Nhân dân tối cao;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.
2. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, số vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th1; buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th1 giao trả nguyên hiện trạng đất cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị C được nhận và toàn quyền sử dụng;
3. Buộc các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị C phải thanh toán công sức đóng góp tôn tạo, gìn giữ đất tương đương 30% giá trị thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là 1.605.000.000 và 150.000.000 đồng (Chi phí làm giấy tờ cấp giấy chứng nhận) cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 được nhận.
4. Các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 100m² thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L, thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi thanh toán đủ cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 1.605.000.000 đồng. Việc giao tiền và nhận đất được tiến hành cùng

lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong hạn luật định, bà Nguyễn Thị Kim Th1 có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên được đã được Ủy ban nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, số vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Th1; Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn là bà Ngô Thị Th cùng với một số người liên quan là các đồng thừa kế của cụ Đỗ Thị C có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim Th1 đòi lại quyền sử dụng đất mà UBND thành phố T đã cấp GCNQSD đất cho bà Th1 từ năm 2007. Theo ý kiến và chứng cứ của nguyên đơn đưa ra cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên là của cụ C (đã chết năm 2015), nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị X nhưng lại nhờ bà Th1 đứng tên giúp, chứng cứ chính của nguyên đơn đưa ra là ý kiến của bị đơn tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường L vào ngày 21 tháng 6 năm 2018 để yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất.

Xét thấy, bà Ngô Thị Th đòi lại quyền sử dụng đất của mẹ mình là bà C đã mất năm 2015, nhưng bà Th cùng các đồng thừa kế của cụ C đều thừa nhận cụ C chết không để lại di chúc đối với diện tích đất mà bà Th1 đang đứng tên, về phía bà Th cho rằng khi cụ C còn sống có nhờ bà Th1 đứng tên giùm tuy nhiên bà Th thừa nhận không có văn bản chứng cứ nhờ đứng tên giùm như ý kiến của bà Thoa, trong khi đó cụ C cũng có các con cùng sống trên địa bàn Thành phố T cụ thể là: ông Ngô Vi H ở cùng cụ C bà Th đi lấy chồng cũng ở cùng thành phố. Mặt khác, khi bà Th1 đứng tên trên GCNQSD đất thì cụ C còn sống và không có ý kiến khiếu nại gì về việc bà Th1 có GCNQSD đất. Việc bà Th1 làm GCNQSD đất là công khai theo bà Th1 thì cụ C cũng biết và đồng ý cho bà làm GCNQSD đất đứng tên bà Th1, thể hiện ở việc khi làm GCNQSD đất thì bị phạt hành chính do đất chưa có giấy tờ trước ngày 01/7/2004. Bà Th1 làm GCNQSD đất năm 2007 thì mãi năm 2015 cụ C mới chết và đến năm 2018 bà Th mới khởi kiện bà Th1 đòi quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm cũng thừa nhận bà Th1 là người bỏ tiền 150.000.000 đồng đi làm các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Đối với lời thừa nhận của bà Th1 tại các biên bản hoà giải mà bà Th cùng bản án sơ thẩm nhận định và dùng làm chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của bà Th là có căn cứ thấy rằng:

Tại biên bản hòa giải ngày 21/6/2018 tại Ủy ban nhân dân phường L (BL163) bà Th1 khai: *“Phần đất thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 34, phường L có nguồn gốc đất do bà Đỗ Thị C mua của bà Lê Thị X. Do tôi sống chung với bà Đỗ Thị C từ nhỏ cho đến lớn nên bà C coi tôi như con vì vậy bà C đã đồng ý cho tôi phần đất này và đồng ý cho tôi đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ: H 00983/26833 ngày 31/12/2007...”* và bà Nh mẹ bà Th1 khai *“Việc bà Đỗ Thị C cho đất cho bà Nguyễn Thị Kim Th1 là sự thật ... Bà C có căn dặn bà Th1 quản lý phần đất này và tiền cho thuê hàng tháng dùng vào việc bác ái.”*;

Như vậy, việc bà Th1 ở cùng cụ C là sự thật, bà Th1 thừa nhận là bà C cho bà Th1, và có căn dặn tiền cho thuê đất dùng vào việc bác ái. Xét thấy việc cụ C cho bà Th1 đất mặc dù không có văn bản nhưng trên thực tế thì sau đó bà Th1 đã bỏ tiền để làm GCNQSD đất đứng tên bà Th1 mà cụ C không có ý kiến gì như đã nhận định nêu trên. Mặt khác, số tiền cho thuê đất bà Th1 cũng dùng để làm từ thiện như thừa nhận của các bên. Như vậy, lời trình bày của bà Th1 cho rằng cụ C cho mình diện tích đất trên là có căn cứ và đáng tin cậy bởi lẽ; nếu tại buổi hoà giải ban đầu bà Th1 cho rằng đất do bà Th1 mua và đã được cấp GCNQSD đất thì phía nguyên đơn cũng không có căn cứ gì để khởi kiện đòi QSD đất. Qua xem xét đánh giá toàn bộ nội dung vụ án thấy rằng việc cụ C cho bà Th1 QSD đất trên là đúng sự thật.

Như vậy, bà Th là người đưa ra sự kiện pháp lý là, cụ C cho bà Th1 đứng tên giùm lô đất nêu trên, vì thế nghĩa vụ chứng minh là của bà Th về việc bà Th1 đứng tên giùm, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay cũng như Bản án sơ thẩm xác định rằng bà Th không có chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ. Đối với bà Th1 cho rằng cụ C mua đất và cho bà Th1, về phía bà Th1 cũng không có giấy tờ cho đất tuy nhiên khi cụ C mua đất của bà X thì đất không có

giấy tờ gì và sau đó bà Th1 là người được cụ C cho đất và đã đứng tên trên GCNQSD đất khi cụ C còn sống, 08 năm sau cụ mới qua đời.

Từ nhận định viện dẫn nêu trên xét thấy: Bản án sơ thẩm căn cứ lời thừa nhận của bị đơn cho rằng của cụ C mua đất nhưng không đánh giá khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh của các đương sự nên đã chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật và bản chất của vụ án. Do vậy đơn kháng cáo của bà Th1 có cơ sở được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Th1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Th1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1943/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 37 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 32 Bộ luật Tố tụng hành chính;

- Căn cứ điều 170, 245, 246 Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy GCNQSD đất” với các yêu cầu:

- Yêu cầu Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 047279, số vào sổ H:00983/26833 ngày 31 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Nhân dân thành phố T (Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th1;

- Yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th1 giao trả nguyên hiện trạng đất cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị C được nhận và toàn quyền sử dụng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Ngô Thị Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Th số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0059558 ngày 28/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim Th1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả cho bà Th1 số tiền 300.000 đồng bà Th1 đã nộp tạm ứng

tại biên lai thu tiền số 0003501 ngày 18/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Ngô Thị Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu các đương sự khác hoàn trả.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

Mai Xuân Thành