

Bản án số 146/2018/DS-PT

Ngày 20 – 6 - 2018

V/v “Đòi tài sản”, “Hủy HĐ tặng
cho QSDĐ”, “Hủy giấy chứng nhận
QSDĐ”, “Công nhận QSD đất và quyền
sở hữu nhà ở”.

**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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh, 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: Bà Nguyễn Thị Tiểu Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018 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: 13/2018/DSPT ngày 19 tháng 01 năm 2018 về việc “Đòi tài sản”, “Hủy HĐ tặng cho QSDĐ”, “Hủy giấy chứng nhận QSDĐ”, “Công nhận QSD đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 644/2018/QĐ - PT ngày 24 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S (chết ngày 24/11/2017);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh ngày 25/02/1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bà Phan Nguyễn Hồng Ngọc T1, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3. Cháu Nguyễn Thái Minh K, sinh ngày 06/3/2013 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện: Bà Phan Nguyễn Hồng Ngọc T1 (Mẹ ruột) - có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà T1, cháu K: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thu H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Vương C

Địa chỉ: Số X1 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo ủy quyền số 656 ngày 26 tháng 10 năm 2015 (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Minh S1, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

2. Bà Phan Nguyễn Hồng Ngọc T1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Trần Thị K1, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T1 và bà K1: Bà Huỳnh Thị Trúc T3.

Địa chỉ: Số X2 N, phường N, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo ủy quyền số 2099 và 2125 ngày 13 tháng 7 năm 2017 (vắng mặt).

4. Văn phòng Công chứng B

Người đại diện: Ông Đặng Tuấn P (có đơn xin vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L, Chủ tịch UBND thành phố V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu Tấn P1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày về việc “Đòi tài sản” như sau:*

Thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12, diện tích 108,4m² tại địa chỉ Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của bà

ngoại ông là Trần Thị K1 và được UBND Tp. V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856154 ngày 18/7/2006. Năm 2008, bà K1 có cho gia đình vợ chồng ông Nguyễn Minh H1 và bà Võ Thị H mượn một phần diện tích khoảng 50,4m² và tài sản trên đất để sinh sống cho đến nay mà không có văn bản cho mượn.

Ngày 08/8/2015, ông được bà K1 tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 108,4m² nêu trên bằng hợp đồng tặng cho tại Văn phòng Công chứng B. Sau đó ông đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình số CA 053074 ngày 25/8/2015.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình thì ông đã nhiều lần yêu cầu bà H giao trả lại phần diện tích đất đang sử dụng theo sơ đồ bản vẽ là 51,5m² (Khoảng ½ đất được cấp giấy) nhưng bà H không trả, nên dẫn đến tranh chấp tại Tòa án như hiện nay.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà H có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất đang sử dụng tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại địa chỉ Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo sơ đồ bản vẽ là 51,5m² cho Ông.

- Theo đơn phản tố ngày 14/11/2006, bị đơn bà Võ Thu H trình bày:

Nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp là của ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng của bà Trần Kim H2 vào năm 1969 giá 65.000đồng. Năm 2006, sau khi ông A chết thì bà K1 làm hồ sơ đất và được cấp GCNQSD đất đứng tên mình và sau đó bà lập hợp đồng tặng cho ông S toàn bộ tài sản này. Thủ tục sang tên đã hoàn thành và ông S đang đứng tên GCNQSD đất vào năm 2015 đối với toàn bộ diện tích đất 108,4m².

Diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ bản vẽ là 51,5m² (Khoảng ½ diện tích đất được cấp giấy), hiện tại gia đình bà đang sống là trước đây có 01 căn nhà lá vách tôn do ông A mua của bà H2 và cả gia đình cùng ở. Khi bà T đi lấy chồng ở TP. Hồ Chí Minh thì chỉ còn lại gia đình bà ở. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên năm 2008 chính quyền địa phương đã kêu gọi nhà hảo tâm góp tiền xây dựng cho 01 căn nhà tình thương. Tại thời điểm đó nhà và đất của ông A để lại chưa chia cho những người thừa kế mà do bà K1 là người quản lý và bà K1 đã đồng ý cho ông H1 phá bỏ căn nhà cũ và lập giấy cho ½ diện tích đất để tiến hành xây nhà tình thương mang Số X N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu mà hiện nay ông S đang tranh chấp. Khi bà T làm ăn thua lỗ thì về xin

bà K1 ½ diện tích đất trống còn lại để làm nhà ở và sau đó bà K1 cũng chuyển sang ở với các con của bà T, còn bà T vẫn sống tại TP. Hồ Chí Minh với chồng. Khi ông H1 còn sống thì không ai có ý kiến gì, đến năm 2015 khi ông H1 chết thì bà K1 đã tự ý tặng cho ông S toàn bộ phần đất 108,4m² trong đó có cả căn nhà tình thương đại đoàn kết của vợ chồng bà.

Nay, ông S khởi kiện “Đòi tài sản” là nhà đất mà ông H1 đã sinh sống từ nhỏ cho đến khi chết là bà không chấp nhận. Bà “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa bà K1 và ông S; “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đã cấp cho bà K1; “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đã cấp đổi cho S đứng tên vì đã vi phạm pháp luật, đồng thời yêu cầu công nhận nhà đất đang tranh chấp là của gia đình bà.

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

1. Bà Trần Thị K1 trình bày:

Khi ông A và bà T4 bị tai nạn giao thông thì bà là người chăm sóc. Khoảng 01 năm sau khi bà T4 qua đời (năm 1964) thì bà về sống chung với ông A như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Hai người không có con chung. Năm 1969, ông A đặt cọc mua căn nhà cấp 4 vách tôn diện tích 55m² (5m5 x 10m) của bà Trần Kim H2 nhưng thực chất là tiền của bà bỏ ra mua, số tiền khoảng 60.000đồng đến 70.000 đồng. Lúc đó bà H2 làm nhà ở nhờ trên đất của bà H3. Năm 1994, bà đã bỏ tiền ra mua đất của bà H3 giá 459.510 đồng và được UBND Tp. V cấp GCNQSD đất số AĐ 856154 ngày 18/7/2006.

Ngày 08/8/2015, bà lập hồ sơ tặng cho cháu S quyền sử dụng đất đổi với toàn bộ quyền sử dụng 108,4m² tại Văn phòng Công chứng B. Sau đó S đã làm thủ tục và được chuyển đổi GCNQSD đất đứng tên mình số CA 053074 ngày 25/8/2015.

Bà thừa nhận, ông H1 đã sống từ nhỏ cho đến khi chết là ở tại căn nhà và đất trước đây bà mua của bà H2 và đến năm 2008 thì xây nhà mà nay đang có tranh chấp. Ông H1 xây nhà thì bà biết, nhưng không biết đó là nhà tình thương, hay nhà gì nhưng bà cũng không có ngăn cản hay có ý kiến gì. Bà khẳng định là chưa bao giờ thấy chính quyền địa phương đến vận động cho ông H1 đất để xây nhà tình thương như phía bà H trình bày.

Nay yêu cầu bà H giao trả lại phần diện tích đất đang sử dụng theo sơ đồ bản vẽ là 51,5m² (Khoảng ½ đất được cấp giấy) để bà giao cho S sử dụng đúng như hợp đồng tặng cho ngày 08/8/2015.

Ngày 22/8/2017, bà có đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của mình trong “Đơn ủy quyền thừa kế đất cho con” mà phía bà H và UBND phường T đã cung cấp cho Tòa án với lý do là bà không có ký và không hề lập giấy cho ông H1 đất.

2. Bà Nguyễn Thị Minh S1 trình bày:

Bà hoàn toàn đồng ý như ý kiến của mẹ là bà Võ Thu H đã trình bày; đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện “Đòi tài sản” của ông S và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H.

3. Bà Phan Nguyễn Hồng Ngọc T1 trình bày:

Bà là vợ của ông S, việc tranh chấp nhà đất giữa ông S và bà H không hề liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của Bà. Vì tài sản này ông S được bà K1 tặng cho và đứng tên một mình và ông là người toàn quyền quyết định.

4. Văn phòng Công chứng B:

Ngày 08/8/2015, Văn phòng Công chứng B có thực hiện việc Công chứng vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Trần Thị K1 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh S, số công chứng 459, quyển số 01. Việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là thể hiện ý chí của các bên khi trình bày với công chứng viên tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ. Tài sản tặng cho là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, Tp.V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856154 ngày 18/7/2006. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Tp.V cấp cho một mình bà Trần Thị K1, đồng thời bà K1 cũng đã cung cấp cho Văn phòng công chứng giấy xác nhận tình trạng hôn nhân thể hiện chồng bà đã chết từ năm 1985, kể từ đó bà không kết hôn với ai. Các giấy tờ này thể hiện quyền sử dụng đất là của riêng mình bà Trần Thị K1. Do đó Văn phòng công chứng B khẳng định việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hai bên là đúng quy định và thể hiện ý chí của các bên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như xét xử của quý Tòa và Tòa án các cấp khác.

5. Đại diện UBND thành phố V trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856154 ngày 18/7/2006 đứng tên bà Trần Thị K1 do UBND thành phố V cấp với diện tích 108,4m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, phường T là có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H3 sử dụng trước năm 1975 sau đó bà H3 chuyển nhượng lại cho bà K1 sử dụng, bà K1 được UBND phường 9 cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số

847/P9/ĐKRD ngày 28/7/1990, tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 01 (Cũ), phường 9. Ngoài ra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thể hiện qua “Đơn bồi hoàn thành quả lao động” giữa bà Nguyễn Thị H3 và bà Trần Thị K1 lập ngày 18/10/1994 được UBND phường 9 (Nay là phường Thắng Nhất) xác nhận ngày 19/10/1994. Năm 2005, bà K1 nộp hồ sơ xin cấp GCNQSD đất được UBND phường Thắng Nhất xác nhận ngày 20/10/2005. Trường hợp xin cấp GCNQSD đất này đã được VPĐKQSD đất Tp.V công khai theo quy định nhưng không có ai tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 22/6/2006, hồ sơ cấp giấy của bà K1 được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo khoản 4 điều 50 Luật đất đai năm 2003 và trình UBND Tp. V ký cấp GCN cho bà K1.

Năm 2015, bà K1 lập thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông S. Ông S đã được UBND Tp.V cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 053074 ngày 25/8/2015. Như vậy, theo các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ cho thấy bà K1 là người trực tiếp sử dụng đất. Toàn bộ quá trình lập thủ tục GCNQSD đất cho bà K1 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ. Do đó trường hợp bà Võ Thu H đề nghị hủy GCNQSD đất số AD 856154 là không có cơ sở. Trừ trường hợp bà H cung cấp được những bằng chứng chứng minh việc cấp GCNQSD đất trên là chưa đúng pháp luật để cơ quan có thẩm quyền xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Áp dụng;

- Khoản 3 Điều 26, các Điều 34, 37 và 38 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 465, 467, 468, 127, 128, 129, 136, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 13, 14, 20, 21, 36, 55, 73 và 76 của Luật Đất đai năm 1993;

- Điều 179 và 203 của Luật đất đai 2013;

- Điều 9, 10 của Luật nhà ở năm 2005;

- Khoản 3, 5 và 7 Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S đối với bị đơn bà Võ Thu H về việc “Đòi tài sản” là diện tích đất 51,5m² thuộc

thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 phường Thắng Nhất, Tp. V (Theo sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 15/6/2016).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Võ Thu H, cụ thể:

2.1. Công nhận “Quyền sử dụng đất” diện tích 51,5m² tại thửa 58 tờ bản đồ số 12 Đường N, phường T, Tp. V và quyền sở hữu nhà ở cấp 4 trên đất số X có diện tích xây dựng 37,41m² theo sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 15/6/2016 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Minh H1 (Ông H1 đã chết, nên những người thừa kế của ông H1 được quyền thừa hưởng phần tài sản là nhà, đất này theo quy định của pháp luật).

2.2. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do UBND thành phố V đã cấp cho bà Trần Thị K1 số AĐ 856154 ngày 18/7/2006 đối với diện tích đất 108,4m² tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 đường N, phường T, Tp. V.

2.3. Hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 08/8/2015 giữa bà Trần Thị K1 và ông Nguyễn Thanh S đối với diện tích đất 108,4m² tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 đường N, phường T, Tp. V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856154 ngày 18/7/2006 đứng tên bà Trần Thị K1.

Giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Thanh S bằng một vụ án dân sự khác đối với bà Trần Thị K1 về bồi thường thiệt hại do “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” bị vô hiệu và hủy, nếu như có yêu cầu.

2.4. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CA 053074 ngày 25/8/2015 do UBND thành phố V đã cấp đổi cho ông Nguyễn Thanh S đối với diện tích đất 108,4m² tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 đường N, phường T, Tp. V.

Sau khi án có hiệu lực, các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá tài sản, án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2017, ông Nguyễn Thanh S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thu H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, công nhận 108,4 m² đất tại số x đường N, phường T, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp

pháp của ông; yêu cầu bà Võ Thu H chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay, xác định ông Nguyễn Thanh S đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Nguyễn Thị Thu T (mẹ ông S), bà Phan Nguyễn Hồng Ngọc T1 (vợ ông S) và cháu Thái Minh K (con ông S) do bà T1 đại diện. Tất cả những người này ủy quyền cho ông Trần Văn T2, vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo của ông S như trên.

Tại Tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thu H đề nghị Tòa giữ y án sơ thẩm đã xử.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S) giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét về quan hệ tranh chấp: ông Nguyễn Thanh S (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S) khởi kiện đòi quyền sử dụng đất; bị đơn phản tố đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện thì thấy: Phía nguyên đơn cho rằng phần đất 51,5 m² tại số X đường N, phường T, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nằm trong tổng diện tích 108,4 m² là của bà Trần Thị K1. Bà K1 được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 856154 ngày 18/7/2006, đến ngày 08/8/2015 bà K1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S. Ủy ban nhân dân thành phố V cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 053074 ngày 25/8/2015 điều chỉnh cấp cho ông S. Mặc dù, ông được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp quyền sử dụng toàn bộ diện tích 108,4 m² đất nhưng trước đó bà K1 có cho ông Nguyễn Minh H1 và bà Võ Thị Hồng cất nhà ở trên đất diện tích 51,5 m² (khoảng ½ diện tích đất được cấp). Sau khi ông H1 chết bà H không trả lại đất nên ông khởi kiện đòi lại đất.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Lệ Thu là vợ chồng và sinh được 02 người con gồm ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1961

(chết 2015) và bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1962 (Hiện đang sống tại TP.Hồ Chí Minh). Sau khi bà T4 qua đời do bị tai nạn giao thông thì bà Trần Thị K1 đã về sống chung như vợ chồng với ông A mà không đăng ký kết hôn. Do hai người không có con chung nên bà K1 đã xem ông H1 và bà T như con đẻ của mình và chăm sóc, nuôi dưỡng họ từ nhỏ cho đến tuổi trưởng thành rồi xây dựng gia đình riêng. Vào năm 1969, ông Nguyễn Văn A là người lập giấy mua 01 căn nhà tạm vách tôn, lợp tôn diện tích 55 m² (5,5x10m) tại số X1 tại ấp P, khu phố T, R của bà Trần Kim H2 với giá 65.000đ và cũng từ đó gia đình ông A đã chuyển về sinh sống tại căn nhà này. Giấy mua bán đã được chứng thực và đóng dấu của chính quyền địa phương năm 1969. Giấy này do ông A giữ và khi ông A qua đời thì ông H1 giữ, bà K1 không biết. Khi ông H1 lập gia đình thì bà K1 để cho ông H1 cất nhà ở trên diện tích 51,5 m², phần đất còn lại là nhà của bà K1. Do không biết có giấy tờ ông A mua của bà Trần Kim H2, sau khi ông A chết, bà K1 đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân yêu cầu phải có xác nhận của chủ đất cũ nên bà K1 có đến gặp bà Nguyễn Thị H3 (không rõ quan hệ như thế nào với bà Trần Kim H2) lập tờ thương lượng bồi hoàn thành quả cho bà H3 với số tiền 459.510 đồng với diện tích ngang 9m10 dài 10m10. Tổng số diện tích là 91m91. Đơn xin bồi hoàn thành quả lao động này có UBND phường 9 xác nhận vào năm 1994 nhưng không ghi vị trí đất thuộc thửa nào, ở phường nào.

Theo ông Đỗ Khắc T4 là Khu phố trưởng từ năm 1976 đến nay xác nhận thì mọi thủ tục xin cấp GCNQSD đất của bà K1 là do ông H1 đi làm. Năm 2006 bà K1 đã được cấp GCNQSD đất bao gồm phần đất gia đình ông H1 cất nhà ở. Vào năm 2008 có chủ trương xây dựng nhà tình nghĩa. Tại thời điểm đó bà K1 đã đồng ý bằng văn bản cho ông H1 dỡ bỏ căn nhà cũ và cho hẳn ½ diện tích đất bà được cấp để cho chính quyền địa phương xây dựng căn nhà tình nghĩa cho ông H1. Ngày 10/10/2008 UBND phường đã có quyết định số 424/QĐ-UB về việc bàn giao nhà đại đoàn kết cho ông H1.

Với các chứng cứ như trên, có cơ sở kết luận căn nhà tạm và diện tích đất 108,4 m² tại số X đường N, phường T, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là do ông Nguyễn Văn A tạo lập. Ông A qua đời không để lại di chúc, tài sản trên chưa được phân chia theo pháp luật. Ông A có 02 người con là ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Thu T (mẹ ông S). Các bên cũng không có thỏa thuận về tài sản chung. Từ khi ông A chết đến nay, có yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật thì

thời hiệu khởi kiện đã hết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Thu T có nhận $\frac{1}{2}$ phần đất của ông A để lại là không đúng. Ngoài phần đất 51,5 m² do ông H1 sử dụng thì phần đất còn lại do bà Trần Thị K1 sử dụng. Sau này, bà K1 cho lại ông S, ông S cất nhà ở trên phần đất này. Bà K1 cũng thừa nhận khi bà về sống với ông A, lúc ông H1 còn nhỏ (ông H1 sống chung với bà). Sau khi ông H1 lập gia đình, lúc chính quyền địa phương xây dựng căn nhà tình nghĩa cho ông H1, thì bà cũng đồng ý cho tháo dỡ căn nhà cũ xây dựng lại căn nhà mới vào năm 2008. Do ông H1, bà K1 không cung cấp đầy đủ giấy tờ khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ 108,4 m² đất nêu trên cho bà K1 vào ngày 18/7/2006 là không đúng với nguồn gốc sử dụng đất. Trong trường hợp trên xác định thời hiệu chia thừa kế theo pháp luật không còn, xét ai là người trực tiếp sử dụng đất thì phải công nhận cho người đó. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xử: không chấp nhận yêu cầu đòi 51,5m² đất của ông Nguyễn Thanh S, chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bà Võ Thu H; Công nhận phần đất 51,5m² tại x Đường N, phường T, Tp. V cho hộ bà H sử dụng; hủy giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân Tp. V cấp cho bà K1; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1 với ông Nguyễn Thanh S; hủy giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân Tp. V cấp cho ông Nguyễn Thanh S để Ủy ban nhân dân Tp. V cấp lại quyền sử dụng đất cho bà H, ông S theo quy định của pháp luật, xét xử như trên là có căn cứ. Việc ông S kháng cáo đòi sửa án sơ thẩm, đòi công nhận cả 51,5 m² đất mà hộ ông H1 đang sử dụng là không có căn cứ; nên không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của ông S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S đặt ra.

Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, giữ y án sơ thẩm xử;

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 34 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 465, 467, 127, 128, 129; 136; 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 13, 14, 20, 21, 36, 55, 73, 76 Luật đất đai

năm 1993; điều 179, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 9, Điều 10 Luật nhà ở năm 2005 và Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S) đối với bị đơn bà Võ Thu H về việc “Đòi tài sản” là diện tích đất 51,5m² thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 phường T, Tp. V (Theo sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 15/6/2016).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Võ Thu H, cụ thể:

2.1. Công nhận “Quyền sử dụng đất” diện tích 51,5m² tại thửa 58 tờ bản đồ số 12 Đường N, phường T, Tp. V và quyền sở hữu nhà ở cấp 4 trên đất số X có diện tích xây dựng 37,41m² theo sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 15/6/2016 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Minh H1 (Ông H1 đã chết, nên những người thừa kế của ông H1 được quyền thừa hưởng phần tài sản là nhà, đất này theo quy định của pháp luật).

2.2. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do UBND thành phố V đã cấp cho bà Trần Thị K1 số AĐ 856154 ngày 18/7/2006 đối với diện tích đất 108,4m² tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 đường N, phường T, Tp. V.

2.3. Hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 08/8/2015 giữa bà Trần Thị K1 và ông Nguyễn Thanh S đối với diện tích đất 108,4m² tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 đường N, phường T, Tp. V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856154 ngày 18/7/2006 đứng tên bà Trần Thị K1.

Giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Thanh S bằng một vụ án dân sự khác đối với bà Trần Thị K1 về bồi thường thiệt hại do “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” bị vô hiệu và hủy, nếu như có yêu cầu.

2.4. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CA 053074 ngày 25/8/2015 do UBND thành phố V đã cấp đổi cho ông Nguyễn Thanh S đối với diện tích đất 108,4m² tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 đường N, phường T, Tp. V.

Sau khi án có hiệu lực, các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp: 2.559.707đồng, ông S phải chịu toàn bộ (Đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông S phải chịu 23.175.000đ (Hai mươi ba triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng. Khấu trừ vào số tiền 5.000.000đ đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là theo biên lai số 03266 ngày 24/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Như vậy, ông S còn phải nộp thêm số tiền là 18.175.000đ (Mười tám triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

+ Bà H không phải chịu án phí sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp.

+ Bà H phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận phần đất trên cho bà, bà phải nộp là 1.006.000đ (Một triệu, không trăm lẻ sáu ngàn đồng) được khấu trừ 2.500.000 đồng mà bà nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001684 ngày 15/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. V. Số còn lại 1.494.000 đồng và 200.000 đồng mà bà H nộp theo biên lai thu số 0001687 ngày 15/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. V, được hoàn trả lại cho bà H.

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm xét xử không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ông Nguyễn Thanh S phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 12/9/2017, ông S dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003579 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp như trên.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/6/2018.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (1);
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (1);
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (1);
- Các đương sự (8);
- Lưu: hồ sơ (2), 15b (PTHH);

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

Tô Chánh Trung

