

Bản án: 159/2022/DS-PT
Ngày 22 - 3 -2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự về
hứa thưởng.

**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 Nguyễn Hữu Ba

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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 Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/3/2022 và 22/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 527/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 697/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 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: 146/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ HKTT: 17 M, phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: 48 A ave M NSW 2170 Australia.

Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 4/70Q L, phường 1x, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 29/6/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N (chết 27-02- 2017).

- 1/ Bà Từ Thị Minh T, sinh năm 1963 (có mặt).
- 2/ Ông Từ Văn N, sinh năm 1965 (vắng mặt).
- 3/ Ông Từ Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).
- 4/ Ông Từ Xuân T, sinh năm 1971 (có mặt).
- 5/ Ông Từ Xuân V, sinh năm 1972 (vắng mặt).
- 6/ Bà Từ Thị Bạch Y, sinh năm 1974 (có mặt).
- 7/ Ông Từ Ngọc L, sinh năm 1976 (có mặt).
- 8/ Bà Từ Thị Minh C, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 156/30 N, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông C, ông T, ông V, bà Y, ông L: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: 162 Pasteur, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng bị đơn ông C, ông T, ông V, bà Y, ông L, bà C: Luật sư Nguyễn Tiến H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Ông Huỳnh Công D, sinh năm 1963 (có mặt).
- 2/ Ông Huỳnh Công M, sinh năm 1987 (vắng mặt).
- 3/ Ông Huỳnh Minh M, sinh năm 1991 (vắng mặt).
- 4/ Bà Lê Thị K, sinh năm 1968 (vắng mặt).
- 5/ Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1995 (vắng mặt).
- 6/ Bà Lưu Thị T, sinh năm 1963 (vắng mặt).
- 7/ Bà Từ Thụy Thảo P, sinh năm 1983 (vắng mặt).
- 8/ Ông Từ Khắc Phong, sinh năm 1991;
- 9/ Bà Bùi Thị Bích H, sinh năm 1973 (vắng mặt).
- 10/ Bà Từ Thanh Tr, sinh năm 2000 (vắng mặt).
- 11/ Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1982 (vắng mặt).
- 12/ Bà Tăng Thị Bạch X, sinh năm 1968 (vắng mặt).
- 13/ Ông Trần Tiến Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt).
- 14/ Ông Bùi Văn N, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: 156/30 N, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

15/ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Phi L (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Đô thị).

Địa chỉ: Số 01 đường 28, ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Nguyễn Tố L – Tổng giám đốc (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm: Ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C, bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2016 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình T trình bày:

Nhà đất tại số 156/30 N, Phường X, quận B của gia đình bà Nguyễn Thị N, trước đây quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư Miếu Nổi.

Năm 2003, bà Từ Thị Minh T là con gái bà Nguyễn Thị N có liên hệ nhờ nguyên đơn giúp đỡ. Nguyên đơn đã làm đơn đưa bà Nguyễn Thị N ký và liên hệ đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để khiếu nại. Ngày 12/02/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn 607/UB-PC chỉ đạo: “Giữ nguyên hiện trạng căn nhà số 156/30 Nguyễn Lâm chờ kết luận của Ủy ban nhân dân Thành phố”. Sau đó gia đình bà Nguyễn Thị N trở về và dựng nhà cấp 4 để ở.

Năm 2008, vợ chồng bà Từ Thị Minh T tiếp tục nhờ nguyên đơn giúp vì chủ đầu tư khu Miếu Nổi và Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh tiếp tục cưỡng chế nhà đất của gia đình. Gia đình bà Nguyễn Thị N tự lập giấy cam kết ngày 03/5/2008, theo lời bà Từ Thị Minh T thì giấy cam kết do em gái là Từ Thị Minh C viết. Bà Nguyễn Thị N ký tên và đưa nguyên đơn cùng ký vào giấy cam kết. Nội dung cam kết gia đình bà Nguyễn Thị N nhờ nguyên đơn thực hiện các công việc liên quan để gia đình bà Nguyễn Thị N được nhận lại nhà đất 156/30 Nguyễn Lâm với lời hứa tại giấy cam kết là: “Sau khi vụ việc được giải quyết xong và tôi nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ nhà và đất nói trên, tôi tự nguyện cho bà Nguyễn Thị Kim O một phần miếng đất tương ứng 10m x 12,4m, vị trí hướng về đường Phan Đăng Lưu, giáp căn nhà U24 Phan Xích Long, Phường 3, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh” và “Tôi cam kết sẽ thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu phần đất đã thỏa thuận (124m²) cho bà Nguyễn Thị Kim O và cam đoan không tranh chấp sau này. Nếu các con tôi có tranh chấp, tôi có trách nhiệm giải quyết để thực hiện đầy đủ các điều khoản đã cam kết trong giấy này”.

Thực hiện công việc theo nội dung tại giấy cam kết, nguyên đơn đã phải đi liên hệ nhiều cơ quan từ trung ương đến địa phương, làm khiếu nại lên Thanh tra Chính phủ, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp. Đến ngày 21/10/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 5625/UBND-PCNC và Thông báo số 633/TB-VP ngày 27/8/2013 với nội dung: Chủ đầu tư phải thương lượng với bà Nguyễn Thị N và các hộ khác nếu muốn thực hiện dự án.

Về Giấy ủy quyền ngày 11/6/2012, bà Nguyễn Thị N có làm giấy ủy quyền cho nguyên đơn và bà Từ Thị Minh T, thực ra ủy quyền để cho bà Từ Thị Minh T đi họp còn tất cả các công việc quan trọng đều do nguyên đơn lo liệu.

Tất cả các đơn từ gửi cơ quan chức năng đều do nguyên đơn thực hiện, bà Nguyễn Thị N chỉ ký tên. Nguyên đơn trực tiếp thực hiện các thủ tục và đi khiếu nại xin xóa quy hoạch, kết quả Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 6157/QĐ-UBND ngày 23/11/2015, nội dung điều chỉnh một số quyết định và giảm diện tích thu hồi đất. Như vậy, khu vực nhà đất của bà Nguyễn Thị N được chấp nhận xóa quy hoạch và được hướng dẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng theo quyết định này, giao trả lại phần diện tích đất “bao gồm các trường hợp chưa đồng ý nhận tiền bồi thường và chưa bàn giao mặt bằng” mà hộ bà Nguyễn Thị N là trường hợp không đồng ý nhận tiền bồi thường.

Ủy ban nhân dân Phường 3, quận Bình Thạnh đã có Thông báo số 213/TB-UBND ngày 02/12/2015 để thực hiện Quyết định số 6157/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố đến các tổ dân phố, trong đó có tổ 74 là tổ mà gia đình bà Nguyễn Thị N được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Theo thông báo này, các tổ dân phố trong đó có tổ 74 là tổ của gia đình bà Nguyễn Thị N “có nhu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên hệ phường (bộ phận địa chính) để được hướng dẫn lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận”. Bà Từ Thị Minh T có nói với nguyên đơn, sau một tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Quá trình làm hồ sơ cho gia đình bà Nguyễn Thị N, nguyên đơn là người thực hiện hoàn tất các thủ tục bổ sung hồ sơ. Từ Xuân V là con trai bà Nguyễn Thị N đã làm giấy uỷ quyền ngày 28/6/2014 để nguyên đơn xin cấp bản sao khai sinh từ sổ gốc. Nguyên đơn cũng là người thực hiện khai trình và xin cấp giấy chứng tử của Từ Ngọc Tr là con của bà Nguyễn Thị N do chết đột thân.

Ngày 17/6/2014, nguyên đơn đưa bà Nguyễn Thị N tới Ủy ban nhân dân phường 3, quận Bình Thạnh để xác nhận chữ ký “Tờ tường trình về hàng thừa kế”. Nội dung tường trình do nguyên đơn là người viết và bà Nguyễn Thị N ký.

Ngày 25/6/2014, nguyên đơn đưa bà Nguyễn Thị N tới Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh để nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận. Trên giấy Biên nhận ngày 25/6/2014 bà Nguyễn Thị N ký tên và có ghi số điện thoại liên hệ là của nguyên đơn.

Trong năm 2016, bà Từ Thị Minh T thông báo cho nguyên đơn việc Chủ đầu tư đã làm đơn khiếu nại Ủy ban nhân dân Thành phố về việc trao lại đất và khởi kiện gia đình bà Nguyễn Thị N ra Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Sau đó, nguyên đơn làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và can thiệp việc chủ đầu tư khởi kiện bà Nguyễn Thị N ra Tòa án. Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã đình chỉ vụ án tại Quyết định số 292/2016/QĐST-DS ngày 02/3/2016.

Ngày 21/4/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có công văn 3265/VP-PCNC gửi Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh với nội dung: chuyển đơn và giao Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh khẩn trương kiểm tra giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị N.

Ngày 14/6/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có công văn 1326/UBND-VP, công văn có đoạn: Trường hợp bà Nguyễn Thị N và các hộ dân có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề nghị bà và các hộ dân liên hệ và nộp hồ sơ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh để được xem xét giải quyết theo quy định.

Nguyên đơn đã bỏ chi phí để vẽ lại bản vẽ nhà đất và đưa bốn bản vẽ cho bà Từ Thị Minh T để đưa bà Nguyễn Thị N ký và hện ra Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhưng sau đó nguyên đơn không liên lạc được với bà Từ Thị Minh T.

Nhận thấy nguyên đơn đã thực hiện công việc như yêu cầu nhưng gia đình bà Nguyễn Thị N không thực hiện lời hứa đúng như cam kết, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà Nguyễn Thị N thực hiện đúng lời hứa như bản cam kết ngày 03/5/2008, giao cho nguyên đơn 124m² nhà đất mặt tiền căn nhà số 156/30 Nguyễn Lâm, phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần cho nguyên đơn.

Chồng bà Nguyễn Thị N chết năm 2000, do đó nếu chia thừa kế thì bà Nguyễn Thị N có đủ phần diện tích đất để giao cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong giấy cam kết.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với số tiền 250 triệu bị đơn yêu cầu, nguyên đơn không đồng ý trả, vì đây là số tiền giao dịch riêng giữa nguyên đơn và bà Từ Thị Minh T, không phải là tiền bà vay của gia đình bị đơn. Nếu bà Từ Thị Minh T có yêu cầu thì có thể giải quyết bằng vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định việc không yêu cầu về khoản bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N là bà Từ Thị Minh C; ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L có đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Trần Thanh S trình bày:

Nguồn gốc căn nhà và đất tọa lạc tại số 156/30 Nguyễn Lâm, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ là ông Từ Văn C (qua đời năm 2000) và bà Nguyễn Thị N (qua đời ngày 27/02/2017) nhận chuyển nhượng vào năm 1963 bằng giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng hai ông bà và các con sinh sống, ổn định, liên tục trên diện tích đất này. Hiện diện tích đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 10/01/2000, ông Từ Văn C qua đời không để lại di chúc. Sau khi ông Từ Văn C qua đời, bà Nguyễn Thị N và 08 người con tiếp tục sinh sống ổn định tại căn nhà và đất này.

Ông Từ Văn C và bà Nguyễn Thị N có tất cả 09 người con chung, bao gồm:

1/ Bà Từ Thị Minh T, sinh năm 1963.

- 2/ Ông Từ Văn N, sinh năm 1965.
- 3/ Ông Từ Văn C, sinh năm 1967.
- 4/ Ông Từ Xuân T, sinh năm 1971.
- 5/ Ông Từ Xuân V, sinh năm 1972.
- 6/ Bà Từ Thị Bạch Y, sinh năm 1974.
- 7/ Ông Từ Ngọc L, sinh năm 1976.
- 8/ Bà Từ Thị Minh C, sinh năm 1985.
- 9/ Ông Từ Ngọc Tr, sinh năm 1961 (chết năm 1984, không có vợ, con)

Đến năm 2002, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cho rằng căn nhà và đất của gia đình bị đơn nằm trong phạm vi quy hoạch thu hồi và bồi thường để xây dựng khu dân cư Miếu Nổi. Tuy nhiên, gia đình bị đơn có đủ căn cứ để chứng minh diện tích căn nhà và đất không nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư Miếu Nổi nhưng đã có sự giả mạo chữ ký của cán bộ trong quá trình lập bản vẽ để cố ý đưa căn nhà và đất của bị đơn vào phạm vi quy hoạch. Gia đình bị đơn đã làm đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 07/01/2003, mặc dù việc khiếu nại của gia đình bị đơn đang được thụ lý giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã tiến hành cưỡng chế, phá bỏ căn nhà trên đất, gia đình bị đơn tiếp tục dựng nhà tạm và sinh sống trên diện tích đất này cho đến nay, đồng thời gia đình tiếp tục khiếu nại việc thu hồi, cưỡng chế không đúng quy định của pháp luật đến các cơ quan chức năng để yêu cầu giải quyết.

Sau khi nhà bị cưỡng chế, qua người quen giới thiệu, bà Nguyễn Thị Kim O cho rằng có thể giúp đỡ gia đình bị đơn xin lại đất bị cưỡng chế nên bị đơn tin tưởng bà Nguyễn Thị Kim O và đưa tiền cho bà Nguyễn Thị Kim O giúp đỡ gia đình xin lại đất. Mặc dù đã nhờ bà Nguyễn Thị Kim O nhưng gia đình vẫn nộp đơn khiếu nại việc cưỡng chế sai phá luật của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh. Ngày 27/01/2003, nguyên đơn vay gia đình bị đơn 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), ngày 29/01/2003, nguyên đơn vay gia đình bị đơn 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Ngày 18/02/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Công văn số 607/UB-PC trả lời đơn khiếu nại của gia đình bị đơn và yêu cầu “Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh giữ nguyên hiện trạng nền nhà số 159/30 Nguyễn Lâm chờ kết luận của Ủy ban nhân dân Thành phố”. Bà Nguyễn Thị Kim O và bà Từ Thị Minh T cho rằng 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) gia đình bị đơn đưa cho bà Nguyễn Thị Kim O là để lo công văn đó. Từ sau thời điểm này, gia đình bị đơn liên tục nộp đơn và hồ sơ đến các cơ quan nhà nước để chứng minh nhà đất của bị đơn nằm ngoài ranh quy định của dự án và khiếu nại việc làm sai trái của chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh nhưng không hề nhận được câu trả lời thích đáng.

Đến năm 2008, gia đình bị đơn nhận được Quyết định 69/QĐ-UBND giữ nguyên quyết định là nhà bị đơn nằm trong ranh quy hoạch. Gia đình tiếp tục nhờ bà Nguyễn Thị Kim O và bà Nguyễn Thị Kim O nhận lời giúp. Ngày 12/01/2008, nguyên đơn vay gia đình bị đơn 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ngày 29/01/2008, nguyên đơn tiếp tục mượn gia đình bị đơn số tiền 50.000.000đ (Năm

mười triệu đồng). Tất cả những lần mượn tiền nguyên đơn đều cho rằng để lo cho công việc của gia đình.

Tin lời bà Nguyễn Thị Kim O, ngày 03/5/2008, gia đình bị đơn có lập “Giấy cam kết” với nội dung: “Bà Kim O được ủy quyền giúp tôi khiếu nại xin lại chủ quyền căn nhà số 156/30 Nguyễn Lâm, phường 3, quận Bình Thạnh, trên đất có diện tích 360m² thuộc thửa đất 91 (thửa số 744 cũ). Sau khi vụ việc được giải quyết xong và nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ căn nhà và diện tích đất nói trên, tôi tự nguyện cho bà Kim O một phần diện tích đất nói trên tương ứng 10m x 12,4m = 124m², vị trí hướng về đường Phan Đăng Lưu, giáp căn nhà số 24 đường Phan Xích Long.

Chi phí cho việc khiếu nại do bà Nguyễn Thị Kim O tự chi trả, tôi không phải hoàn lại cho bà O bất cứ khoản tiền nào”.

Theo nội dung, bị đơn không ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim O để hợp thức hóa nhà mà chỉ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim O để khiếu nại việc xác định nhà đất nằm ngoài quy hoạch để đòi lại chủ quyền đất.

Sau khi ký “Giấy cam kết” bà Nguyễn Thị Kim O lại tiếp tục mượn bị đơn số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) vào ngày 26/3/2010. Nguyên đơn yêu cầu gia đình đưa tiền rất gấp để kịp ra công văn giải quyết sự việc trước ngày 30/04 và ngày 01/5. Nhưng thực tế không có công văn nào xác định nhà bị đơn không nằm trong ranh quy hoạch. Thay vào đó, gia đình bị đơn nhận được Công văn số 2338/UBND-PCNC của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bác đơn khiếu nại của gia đình và giữ nguyên Quyết định 69/QĐ-UBND.

Ngày 11/6/2012, bị đơn ký giấy ủy quyền cho con bị đơn là bà Từ Thị Minh T và bà Nguyễn Thị Kim O thay mặt để xin xem xét lại Quyết định số 2338/UBND-PCNC ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã mượn gia đình bị đơn 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) vào ngày 01/8/2012 để đi lo khiếu nại (Đã được bà Nguyễn Thị Kim O trả vào ngày 02/12/2015). Tuy nhiên, sự việc vẫn không được giải quyết theo nội dung ủy quyền.

Ngày 03/4/2015, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã ban hành Quyết định số 536/UBND-QLĐT tiếp tục xác định nhà đất của bị đơn nằm trong ranh quy hoạch. Gần đây nhất là vào ngày 25/5/2017, Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển Đô thị tiếp tục tranh chấp và ban hành văn bản số 146/VB-CTY tiếp tục cho rằng diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch thu hồi và bồi thường để xây dựng khu dân cư Miếu Nổi. Hiện gia đình bị đơn vẫn đang tiếp tục khiếu nại để bảo vệ quyền lợi hợp pháp đối với diện tích đất của bị đơn nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả cuối cùng.

Nay bà Nguyễn Thị Kim O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải thực hiện theo Giấy cam kết ngày 03/5/2008 giao cho bà 124m² nhà đất tại số 156/30 Nguyễn Lâm, phường 3, quận Bình Thạnh. Những người đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bị đơn không đồng ý vì các lý do sau:

1. Căn nhà và đất tọa lạc tại 156/30 Nguyễn Lâm, phường 3, quận Bình Thạnh do hai vợ chồng ông Từ Văn C (qua đời năm 2000) và bà Nguyễn Thị N (qua đời ngày 27/02/2017) tạo lập. Ông Từ Văn C không để lại di chúc về nhà và đất nêu trên. Phần tài sản đã phát sinh di sản thừa kế khi chồng bị đơn qua đời, chưa được hàng thừa kế thứ nhất thỏa thuận phân chia hoặc ủy quyền cho ai quản lý sử dụng và tại thời điểm tháng 5/2008 thì tất cả những người đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bị đơn vẫn đang sống trên căn nhà và đất này. Việc bà Nguyễn Thị N lập Giấy cam kết ngày 03/5/2008 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim O mà không có chữ ký của tất cả những người đồng thừa kế là trái pháp luật và bị vô hiệu.

2. Giấy cam kết ngày 03/5/2008 có nội dung: Bà Nguyễn Thị Kim O được ủy quyền giúp chúng tôi khiếu nại xin lại chủ quyền căn nhà. Thực tế mãi đến ngày 11/6/2012 bị đơn mới ký giấy ủy quyền cho bà Từ Thị Minh T và bà Nguyễn Thị Kim O thay mặt để xin xem xét lại Quyết định số 2338/UBND-PCNC ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các loại đơn thư khiếu nại đều do bị đơn đứng tên. Các văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền đều trả lời nêu chung chung về chủ trương cho cả khu vực bao gồm nhiều hộ có tranh chấp chứ không phải giải quyết riêng cho bị đơn, các văn bản không gửi cho bà Nguyễn Thị Kim O mà gửi cho bị đơn. Điều này chứng minh bà Nguyễn Thị Kim O không thực hiện việc ủy quyền theo Giấy cam kết.

3. Nếu cho rằng nguyên đơn có thực hiện công việc theo Giấy cam kết ngày 03/5/2008 thì nguyên đơn cũng không thực hiện xong công việc theo nội dung cam kết, cụ thể Giấy cam kết có đoạn: “Sau khi vụ việc được giải quyết xong và nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ căn nhà và diện tích đất nói trên, tôi tự nguyện cho bà Nguyễn Thị Kim O một phần miếng đất tương ứng 10 x 12,4m, vị trí hướng về đường Phan Đăng Lưu, giáp căn nhà U24 Phan Xích Long, Phường 3, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh”. Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã có Quyết định số 536/UBND-QLĐT ngày 03/4/2015 xác định đất của bị đơn nằm trong ranh qui hoạch. Gần đây nhất là vào ngày 25/5/2017, Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển Đô thị tiếp tục tranh chấp và ban hành văn bản số 146/VB-CTY tiếp tục cho rằng diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch thu hồi và bồi thường để xây dựng khu dân cư Miếu Nổi. Hiện gia đình bị đơn vẫn đang tiếp tục khiếu nại để bảo vệ quyền lợi hợp pháp đối với diện tích đất của bị đơn nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả cuối cùng. Do vậy, không thể nói là vụ việc đã được giải quyết xong và gia đình đã nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ căn nhà và diện tích đất nói trên nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao 124m² là không có căn cứ.

4. Việc bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn theo nội dung Giấy cam kết ngày 03/5/2008, Ủy quyền cho bà Từ Thị Minh T và nguyên đơn thay mặt để xin xem xét lại Quyết định số 2338/UBND-PCNC ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bị chấm dứt theo quy định tại khoản 4, Điều 589 BLDS 2005 và theo quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 140 BLDS 2015 do người

ủy quyền là bị đơn bà Nguyễn Thị N đã qua đời vào ngày 27/02/2017. Do vậy, nội dung ủy quyền theo Giấy cam kết ngày 03/5/2008 và ủy quyền cho bà Từ Thị Minh T và nguyên đơn thay mặt để xin xem xét lại Quyết định số 2338/UBND-PCNC ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bị chấm dứt kể từ ngày bị đơn qua đời. Sau khi bị đơn qua đời những người đồng thừa kế không ký ủy quyền khác cho nguyên đơn.

Vào ngày 12/7/2017, các đương sự là ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C có đơn yêu cầu phản tố với những nội dung như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao 124m² và bồi thường thiệt hại vật chất, tinh thần như Đơn khởi kiện của nguyên đơn đã nêu.

- Tuyên bố chấm dứt, hủy bỏ nội dung Giấy cam kết ngày 03/5/2008 và Giấy ủy quyền do bị đơn ký ngày 11/6/2012 tại phòng công chứng số 6 TP. Hồ Chí Minh, số công chứng 14056, quyền 06.

- Buộc nguyên đơn phải trả lại cho 08 người đồng thừa kế số tiền bà đã mượn bị đơn là 250.000.000đ. Bản tự khai ngày 07/7/2017, xác định lại yêu cầu đối với số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 10/7/2017 và quá trình tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Từ Thị Minh T trình bày:

Bà là con gái lớn của bà Nguyễn Thị N, vì là con cả trong gia đình nên tất cả mọi việc bà là người lo liệu.

Năm 2003, gia đình bà bị chính quyền cưỡng chế không đúng quy trình của pháp luật (ngày 31/12/2002 ra quyết định giải quyết khiếu nại, gia đình bà được quyền khiếu nại 90 ngày tại Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng ngày 07/01/2003 thì ủy ban đã cưỡng chế nhà của bà). Lúc đó bà đã trực tiếp nhờ nguyên đơn giúp đỡ, sau đó gia đình bà được xây nhà cấp 4 để ở và nộp đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Thành phố. Bà đã tìm và cung cấp mọi chứng cứ nộp cho thanh tra Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, do đó gia đình bà được ổn định trong 05 năm.

Năm 2008, gia đình bà tiếp tục bị chính quyền địa phương và công ty cổ phần xây dựng Bình Minh gây khó khăn. Bà và chồng bà tiếp tục nhờ đến nguyên đơn để xin giúp đỡ.

Vào thời điểm đó gia đình bà rất khó khăn nên em gái bà là Từ Thị Minh C đã làm một bản cam kết cho bà Nguyễn Thị N ký ngày 03/5/2008 có nội dung sau: “Bà Kim O được ủy quyền giúp tôi khiếu nại xin lại chủ quyền căn nhà số 156/30 Nguyễn Lâm, Phường 3, quận Bình Thạnh. Trên miếng đất có diện tích 360m², thuộc thửa đất số 91. Sau khi vụ việc được giải quyết xong và tôi nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ nhà và đất trên, tôi tự nguyện cho bà Kim O một phần miếng đất tương ứng 10m x 12,4m, vị trí hướng

về phía đường Phan Đăng Lưu, giáp căn nhà 1124 Phan Xích Long, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi phí cho việc khiếu nại, bà Kim O sẽ tự chi trả tôi không phải hoàn lại bất cứ khoản tiền nào”.

Sau một thời gian thực hiện có phát sinh nhiều vấn đề và nguyên đơn do không nắm rõ mọi việc nên gặp nhiều khó khăn trong việc khiếu nại. Mẹ bà và các em của bà đã ra phòng công chứng số 6 tại địa chỉ số 47A đường Nguyễn Văn Đậu ký giấy ủy quyền cho bà và nguyên đơn để cùng đi khiếu nại.

Trong suốt thời gian từ đó đến nay, bà và nguyên đơn đã thay phiên đi đến các cơ quan từ địa phương đến trung ương khiếu nại xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định của pháp luật. Cuối cùng Ủy ban nhân dân Thành phố ra Công văn số 10074/VP-PCNC ngày 21/10/2015 và Quyết định số 6157/QĐ-UBND ngày 23/11/2015.

Sau khi có Quyết định số 6157/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 nguyên đơn đến yêu cầu gia đình bà thực hiện cam kết do mẹ bà đã ký tại nhà ngày 03/5/2008. Mẹ bà và các em bà không đồng ý vì cho rằng bản cam kết đầu tiên bị hủy bỏ vì các lý do sau:

- Theo bản cam kết đầu tiên là một mình nguyên đơn phải giải quyết toàn bộ việc đi khiếu nại và tự bỏ ra tất cả chi phí nhưng nguyên đơn đã không làm một mình mà là bà và nguyên đơn cùng làm.

- Vì việc khiếu nại kéo dài và chi phí đã vượt ngoài sự dự tính nên nguyên đơn đã nhờ bà hỗ trợ, lúc đó bà và các em của bà đã cho nguyên đơn vay với số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Mặc dù đã có Quyết định số 6157/QĐ-UBND nhưng gia đình bà vẫn không thể nộp hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận vì chủ đầu tư đã nộp đơn khởi kiện gia đình bà ra Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Lúc đó bà và em bà là Từ Thị Minh C đã trực tiếp ra tòa để giải quyết việc tranh chấp này, không có mặt nguyên đơn vì nguyên đơn không ở Việt Nam vào thời điểm đó.

Mẹ bà và các em của bà không bao giờ quên ơn của nguyên đơn đã giúp đỡ, khiếu nại. Nhưng trong suốt 10 năm, bà đã tìm kiếm các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho nguyên đơn để hỗ trợ cho việc khiếu nại cũng như cùng nguyên đơn tham gia vào việc giải quyết vụ việc này tại ủy ban phường, quận nên bà cũng đề xuất để nguyên đơn xem xét hỗ trợ phần công sức của bà.

Theo các biên nhận tiền thì đều do bà ký. Trên giấy tờ thì đây là số tiền mà nguyên đơn mượn của cá nhân bà để giải quyết công việc cho bà, nếu trả thì phải trả cho bà nhưng thực chất đây là số tiền của mẹ bà và các anh chị em trong gia đình giao cho nguyên đơn để lo việc hợp thức hóa giấy tờ căn nhà. Theo giấy cam kết thì khi nào gia đình bà được cấp chủ quyền thì gia đình sẽ tặng cho nguyên đơn diện tích như đã hứa nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa thực hiện xong công việc.

Tại bản tự khai ngày 10/7/2017 và trong quá trình tố tụng, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N là ông Từ Văn N trình bày:

Năm 2003, gia đình ông có đến nhà nguyên đơn để nhờ giúp việc khiếu kiện về nhà đất. Sau đó hai bên có làm hợp đồng, chi tiết ông không nắm rõ. Ông chỉ biết gia đình và ông không có tiền nên mọi chi phí do nguyên đơn tự bỏ ra, khi xong mọi việc gia đình sẽ thưởng cho nguyên đơn. Gia đình và ông có ra phòng công chứng để làm giấy ủy quyền cho bà Từ Thị Minh T và nguyên đơn để đi khiếu kiện, do đó mọi diễn biến của sự việc do bà Từ Thị Minh T làm việc với nguyên đơn rồi tường thuật lại. Tất cả quá trình trao đổi, giấy tờ giữa nguyên đơn và gia đình ông đều không có mặt, do đó ông cũng không biết bên nào đúng bên nào sai. Tuy nhiên, ông không phản đối việc trả thưởng cho nguyên đơn nên việc án phí ông không đồng ý đóng. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc trả thưởng theo đúng việc nguyên đơn đã làm cho gia đình ông.

Ông và bà Từ Thị Minh T cũng thống nhất việc cùng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông bà cũng đề xuất để nguyên đơn xem xét hỗ trợ phần công sức của bà Từ Thị Minh T trong quá trình giải quyết giấy tờ nhà.

Bản sao của những biên nhận tiền của bà Từ Thị Minh T và nguyên đơn là để hỗ trợ cho việc giải quyết hồ sơ của căn nhà như cam kết. Tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Bản gốc hiện nay gia đình ông bà đang giữ.

Do bận việc riêng không thể tham gia tố tụng nên ông xin được xét xử vắng mặt.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hiện đang cư trú tại nhà đất tranh chấp xin vắng mặt và không có ý kiến.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Phi L (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Đô thị) vắng mặt, không có ý kiến.

Tại bản án dân sự số 697/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 37, 147, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 590, 591, 592, 637 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N, gồm có: Bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N, ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C phải thực hiện trả thưởng cho bà Nguyễn Thị Kim O là quyền sử dụng đất ở diện tích 10 mét x 12,4 mét và nhà ở trên phần đất này. Cụ thể: Căn cứ Bản vẽ hiện trạng do Phòng quản lý Đô thị Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đính kèm văn bản số 990/QLĐT ngày 21/5/2018, diện tích nhà đất tọa lạc bên trái, hướng từ đường Phan Xích Long nhìn vào, thuộc nhà số 156/30 Nguyễn Lâm, Phường 3, quận Bình Thạnh, thuộc thửa 91, tờ số 28 (BĐĐC), Phường 3, quận Bình Thạnh, hai cạnh chiều rộng (một

cạnh giáp đường Phan Xích Long) là 10 mét, hai cạnh chiều dài là 12,4 mét. Trường hợp cạnh dài không đủ 12,4 mét thì đo hết chiều dài đất thực tế.

Buộc những người đang cư trú tại nhà đất nêu trên, gồm: Ông Huỳnh Công D, ông Huỳnh Công M, ông Huỳnh Minh M, bà Lê Thị K, ông Lê Hoàng P, bà Lưu Thị T, bà Từ Thụy Thảo P, ông Từ Khắc Ph, bà Bùi Thị Bích H, bà Từ Thanh Tr, bà Nguyễn Thị Phương T, bà Tăng Thị Bạch X, ông Trần Tiến Đ, ông Bùi Văn N, và cả những người đang cư trú tại nhà đất nêu trên (nếu có) tại thời điểm thi hành án, phải rời khỏi nhà đất này để thi hành án.

Bà Nguyễn Thị Kim O được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà đất trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các đương sự là ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C về việc chấm dứt, hủy bỏ nội dung Giấy cam kết ngày 03/5/2008, Giấy ủy quyền ngày 11/6/2012 và đòi nguyên đơn Nguyễn Thị Kim O trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/6/2020, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm: Ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 697/2020/DSST ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/07/2020, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm: Bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 697/2020/DSST ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 16/6/2020 các ông bà Từ Văn C, Từ Xuân T, Từ Xuân V, Từ Thị Bạch Y, Từ Ngọc L, Từ Thị Minh C là những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có ông Trần Thanh S đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm chưa khách quan, không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bị đơn đến ngày 22/7/2020 những người nêu trên có đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Sơn đại diện theo ủy quyền của ông C, ông T, ông V, bà Y, ông L; bà Từ Thị Minh T; bà C cùng có ý kiến:

- Phía nguyên đơn chưa hoàn thành công việc theo nội dung cam kết. Việc tòa án sơ thẩm cho rằng quyết định 6157/QĐ-UB ngày 23/11/2015 đã xác định nhà đất của bị đơn là chưa đầy đủ vì bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Phía nguyên đơn đã vi phạm nội dung cam kết, cụ thể: Không hợp thức hóa nhà đất, không có bất cứ tác động nào để có được các văn bản nói trên của nhà nước, thể hiện rõ nhất là đến nay phía bị đơn chưa có giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở.

- Bà Từ Thị Minh T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do như đại diện cho các bị đơn trình bày ở trên.

- Đại diện cho công ty TNHH Đầu tư phát triển Phi L có ý kiến:

Hiện tại Công ty đang có tranh chấp với gia đình bà Nguyễn Thị N nên không có cơ sở để xác định diện tích đất hiện nay là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N và gia đình. Nhà nước cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị N.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với các lý do sau:

Phía bà Nguyễn Thị Kim O vi phạm cam kết đã ký ngày 03/5/2008, cụ thể: Đã sử dụng tiền của gia đình bà Nguyễn Thị N là khoản vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của bà Từ Thị Minh T.

Hội đồng xét xử đã xét xử sai quan hệ tranh chấp. Bản chất của vụ án là việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền có thù lao chứ không phải hợp đồng hứa thưởng. Mặt khác, việc hứa thưởng bằng quyền sử dụng đất cũng không được pháp luật quy định. Tòa án sơ thẩm cũng không tuyên hủy tờ ủy quyền khi bà Nguyễn Thị N đã chết là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị dừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ về việc công ty Phi L tranh chấp đất với gia đình bà Nguyễn Thị N tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

- Luật sư bào chữa cho nguyên đơn có ý kiến: Nguyên đơn đã thực hiện xong các cam kết trong hợp đồng hứa thưởng, cụ thể Nhà nước đã có văn bản xác định nhà đất của bà Nguyễn Thị N không còn thuộc phạm vi quy hoạch, giải tỏa của dự án. UBND TP.HCM đã ban hành quyết định 6157/QĐ-UB giảm diện tích giao trả đất cho bà Nguyễn Thị N và có văn bản chỉ đạo UBND quận Bình Thạnh, UBND Phường 3, quận Bình Thạnh ban hành thông báo số 213/TB-UBND ngày 22/02/2016 hướng dẫn cho bà Nguyễn Thị N làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cơ quan nhà nước (UBND các cấp từ thành phố, quận, phường) đều xác nhận đất này nhà nước không thu hồi, bà Nguyễn Thị N được trực tiếp sử dụng mà không có tranh chấp.

Đối với Công ty Phi L: Nhà nước không thu hồi đất thì vai trò của Công ty Phi L không còn nữa. Mặt khác, tranh chấp của Công ty Phi L với bà Nguyễn Thị N nếu có hoàn toàn không nằm trong nội dung cam kết giữa bà Nguyễn Thị N và nguyên đơn.

Việc bà Nguyễn Thị N hứa thưởng bằng việc trả đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, đất Nhà nước xác định thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch được.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, và xét kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O khởi kiện yêu cầu về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N do những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N thực hiện trả thưởng theo Giấy cam kết ngày 03/5/2008. Các đồng bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim O phải trả cho các bị đơn số tiền 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của đồng bị đơn với các lý do như sau: Nhà đất tại số 156/30 Nguyễn Lâm, Phường 3, quận Bình Thạnh trước đây quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư Miếu Nổi, bị đơn đã nhờ nguyên đơn giúp đỡ và hai bên đã ký vào Giấy cam kết đề ngày 03/5/2008.

[1]. Căn cứ nội dung “Giấy cam kết” ngày 03/5/2008 thể hiện bà Nguyễn Thị N đã nhờ bà Nguyễn Thị Kim O thực hiện công việc theo yêu cầu là giúp bà Nguyễn Thị N “khiếu nại xin lại chủ quyền căn nhà số 156/30 Nguyễn Lâm, Phường 3, quận Bình Thạnh, trên đất có diện tích 360m² thuộc thửa đất 91 (thửa số 744 cũ)” và “Sau khi vụ việc được giải quyết xong và nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ căn nhà và diện tích đất nói trên, tôi tự nguyện cho bà Nguyễn Thị Kim O một phần miếng đất tương ứng 10x12,4m, vị trí hướng về đường Phan Đăng Lưu, giáp căn nhà U24 Phan Đăng Lưu, Phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh”.

[2]. Bà Nguyễn Thị Kim O thực tế đã thực hiện công việc hứa thưởng, giúp bà Nguyễn Thị N các thủ tục về khiếu nại đối với chủ quyền nhà đất. Toàn bộ các giấy tờ đơn từ liên quan đến việc khiếu nại nhà đất 156/30 Nguyễn Lâm đều do bà Nguyễn Thị Kim O soạn thảo, liên hệ với các cơ quan chức năng kể cả việc làm lại hộ tịch cho con của bà Nguyễn Thị N để có đủ hồ sơ pháp lý theo yêu cầu. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã đi vào thực hiện công việc theo nội dung yêu cầu tại giấy cam kết.

[3]. Kết quả thực hiện công việc theo yêu cầu:

Theo Quyết định số 6157/QĐ-UBND ngày 23/11/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã xác định nhà đất của bị đơn không còn thuộc phạm vi quy hoạch giải tỏa của dự án. Thông báo số 213/TB-UBND ngày 02/12/2015 của UBND phường 3, quận Bình Thạnh và Văn bản số 1326/UBND-VP ngày 14/6/2016 của UBND quận Bình Thạnh triển khai Quyết định số 6157/QĐ-UBND

ngày 23/11/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh, thông báo cho hộ bà Nguyễn Thị N liên hệ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với nhà đất 156/30 Nguyễn Lâm. Như vậy công việc được yêu cầu theo Giấy cam kết ngày 03/5/2008 đã được thực hiện đạt kết quả cụ thể là có quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ căn nhà và diện tích đất là của bà Nguyễn Thị N không còn thuộc phạm vi giải tỏa của dự án.

[4]. Bị đơn cho rằng nguyên đơn có thực hiện công việc nhưng không thực hiện xong công việc theo nội dung cam kết là “Sau khi vụ việc được giải quyết xong và nhận được quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền toàn bộ căn nhà và diện tích đất nói trên”. Xét lời nại trên của bị đơn là không có căn cứ, bởi theo các văn bản viện dẫn ở mục trên đã xác định nhà đất vẫn thuộc chủ quyền của bị đơn và “trường hợp bà Nguyễn Thị N có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề nghị bà liên hệ và nộp hồ sơ tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Bình Thạnh để được xem xét, giải quyết theo quy định”. Việc không thể nộp hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận là do bị đơn không hợp tác với bà Nguyễn Thị Kim O, không đưa hồ sơ để làm thủ tục.

[5]. Bị đơn cho rằng bà Nguyễn Thị N lập Giấy cam kết ngày 03/5/2008 mà không có chữ ký của tất cả những người đồng thừa kế của ông Từ Văn C là trái pháp luật và bị vô hiệu. Xét thấy nghĩa vụ tài sản của bà Nguyễn Thị N sẽ được thực hiện trong phạm vi tài sản của bà Nguyễn Thị N để lại như nhận định của bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, bà Nguyễn Thị N đã công khai hứa thưởng và công việc hứa thưởng là cụ thể, có thể thực hiện được và không bị pháp luật cấm và không trái đạo đức xã hội. Nguyên đơn đã thực hiện xong yêu cầu hứa thưởng của bị đơn nên được hưởng quyền lợi theo lời hứa của bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N phải thực hiện trả thưởng cho bà Nguyễn Thị Kim O là quyền sử dụng đất ở diện tích 10m x 12,4m và nhà ở trên phần đất này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên, lập luận của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đã nêu tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Các ý kiến trình bày bảo vệ cho nguyên đơn là có cơ sở để xem xét chấp nhận giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đối với việc tranh chấp của Công ty Phi L với gia đình bà Nguyễn Thị N: Tòa án sơ thẩm đã xác minh việc tranh chấp này, cụ thể Công ty này không còn tranh chấp với bà Nguyễn Thị N thể hiện tại quyết định vụ án số 292/2016/QĐST-DS ngày 02/03/2016 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Ngày 15/4/2020, UBND Phường 3, quận Bình Thạnh có công văn 224 xác định đất không tranh chấp. Công ty Phi L cũng nhiều lần liên hệ gia đình bà Nguyễn Thị N để bàn bạc nhưng phía gia đình bà Nguyễn Thị N không hợp tác giải quyết. Như vậy có cơ sở xác định rằng Công ty Phi L không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo vì vậy giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà: Ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C, bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, 37, 147, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 590, 591, 592, 673 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N gồm có bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N, ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C phải thực hiện việc trả thưởng cho bà Nguyễn Thị Kim O là quyền sử dụng đất ở diện tích 10 mét x 12,4 mét và nhà ở trên phần đất này. Cụ thể căn cứ bản vẽ hiện trạng do Phòng quản lý đô thị Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đính kèm văn bản số 990/QLĐT ngày 21/5/2018, diện tích nhà đất tọa lạc bên trái, hướng từ đường Phan Xích Long nhìn vào, thuộc nhà số 156/30 Nguyễn Lâm, Phường 3, quận Bình Thạnh, hai cạnh chiều rộng (một cạnh giáp đường Phan Xích Long) là 10 mét, hai cạnh chiều dài là 12,4 mét. Trường hợp cạnh dài không đủ 12,4 mét thì đo hết chiều dài đất thực tế.

Buộc những người đang cư trú tại nhà đất nêu trên, gồm: Ông Huỳnh Công D, ông Huỳnh Công M, ông Huỳnh Minh M, bà Lê Thị K, ông Lê Hoàng P, bà Lưu Thị T, bà Từ Thụy Thảo P, ông Từ Khắc Ph, bà Bùi Thị Bích H, bà Từ Thanh Tr, bà Nguyễn Thị Phương T, bà Tăng Thị Bạch X, ông Trần Tiến Đ, ông Từ Văn Nguyên và cả những người đang cư trú tại nhà đất nêu trên (nếu có) tại thời điểm thi hành án, phải rời khỏi nhà đất này để thi hành án.

Bà Nguyễn Thị Kim O được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà đất trên theo quy định pháp luật.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Từ Văn C, ông Từ Xuân T, ông Từ Xuân V, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Ngọc L, bà Từ Thị Minh C, bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) của bà Từ Thị Minh C, bà Từ Thị Bạch Y, ông Từ Xuân V, ông Từ Xuân T, ông Từ Văn C, ông Từ Ngọc L đã nộp tại các biên

lai thu số 0091870, 0091871, 0091872, 0091873, 0091874, 0091875 ngày 25/06/2020 và số tiền bà Từ Thị Minh T, ông Từ Văn N đã nộp tại các biên lai thu số 0091984, 0091983 ngày 09/07/2020 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh, nay được khấu trừ.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 35b (PMT);

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

Nguyễn Hữu Ba