

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 554/2024/DS-PT  
Ngày 22 - 7 - 2024  
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền  
sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Hoàng Thanh Dũng

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiên Thảo - 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, 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 488/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2020/DS-ST ngày 24 tháng 3 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 935/2024/QĐ-PT ngày 5 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị B, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: khu C, B, phường C1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Hồ Minh Th, sinh năm 1974; Địa chỉ: đường V, phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1954. (đã chết)

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Bà Dương Thị L, sinh năm 1981. (có mặt)

2/. Anh Nguyễn Quang H, sinh năm 2005. (vắng mặt)

3/ Trẻ Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 2009. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Kim H: Bà Dương Thị L.  
(có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh H:* Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1970; địa chỉ: khu dân cư S, phường Tr, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/ Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1980; địa chỉ: đường Ng, phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

5/ Bà Phạm Thị Mỹ Ng, sinh năm 1981. (vắng mặt)

6/ Ông Nguyễn Phước Q, sinh năm 1993. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: H, D, MA 021222717.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Mỹ Ng, ông Nguyễn Phước Q:* Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024); địa chỉ: đường Ng, phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/ Bà Dương Thị L, sinh năm 1981. (có mặt)

2/ Anh Nguyễn Quang H, sinh năm 2005. (vắng mặt)

3/ Trẻ Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 2009. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Kim H: Bà Dương Thị L.  
(có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh H:* Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1970; địa chỉ: khu dân cư S, phường Tr, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/ Ông Dương Văn T, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Trần Ngọc Ngh, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Trần Tấn H, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường số 5, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Ông Lê Văn K, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/. Bà Đặng Thị H. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/. Bà Đặng Thị H1. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

11/. Bà Đặng Thị A. (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 1, Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/. Ông Đặng Văn S. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/. Ông Đặng Văn B. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/. Bà Đặng Thị T. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

15/. Bà Đặng Thị K. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

16/. Bà Đặng Thị Cẩm H. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H, bà H1, bà A, ông S, ông B, bà T, bà K, bà Cẩm H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn Ch (chết ngày 23/12/2008).

17/. Ông Phạm Văn Ph, sinh năm 1949. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B1, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

18/. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: chung cư V, phường Ph, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

19/. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B1, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

20/. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: R D T, O CANADA M3L2N5.

21/. Bà Phạm Thị Thu Ng, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Y, phường C1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

22/. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường 45, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị B.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Phạm Thị B trình bày:*

- Mẹ bà là Đỗ Thị H chết năm 1996, cha bà là Phạm Văn Ch chết năm 1997. Cha mẹ bà chung sống có 8 người con chung gồm:

- Ông Phạm Văn Ph
- Ông Phạm Văn B
- Bà Phạm Thị H
- Bà Phạm Thị T cư trú tại Canada
- Bà Phạm Thị Thu Ng
- Bà Phạm Thị A
- Bà Phạm Thị B

- Bà Phạm Thị T1 (chết năm 2000), có chung sống với ông Phùng Văn K không có đăng ký kết hôn, có một con chung tên Phùng Thị Thanh Ng (không nhớ năm sinh). Hiện cư trú tại đường B, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra ông Ch, bà H không có con nuôi, con riêng nào khác. Ông Ch không có vợ khác, bà H không có chồng khác.

Bà và ông Nguyễn Phước H kết hôn năm 1978 và có 03 người con chung gồm:

- Bà Phạm Thị Mỹ D
- Bà Phạm Thị Mỹ Ng
- Ông Nguyễn Phước Q

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ tại ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nằm trên thửa đất số 73, tờ bản đồ 73, diện tích 909,3m<sup>2</sup> do mẹ của bà là bà Đỗ Thị H mua của ông Lê Văn K vào năm 1989 nhưng bản chính giấy tay mua bán đất đã bị cháy trong trường hợp cháy nhà tại đường B, phường C1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1991, bà H với ông K có đến Ủy ban để làm tờ giấy sang nhượng đất đề ngày 05/8/1991, có xác nhận của Ủy ban vào ngày 13/8/1991. Chữ viết trên tờ giấy nhượng đất, bà không biết ai là người viết nhưng chữ ký, bà xác định là của ông Lê Văn K trực tiếp ký. Bản chính giấy nhượng đất ngày 05/8/1991 cũng đã bị cháy trong trường hợp hỏa hoạn như đã nêu trên nên bà không thể cung cấp bản chính cho Tòa án.

Năm 1991, bà H (mẹ của bà) có đầu tư xây lò làm đường có diện tích 850m<sup>2</sup>. Việc xây lò đường bà H có xin phép và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy phép (giấy phép 221 ngày 04/11/1991). Mẹ bà là người xây dựng lò đường và giao cho bà và ông H quản lý hoạt động lò đường.

Năm 1994, bà H cho bà nhà và đất tại số Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tặng cho nhà đất nêu trên không có lập văn bản, không có công chứng, chứng thực, mẹ của bà chỉ đề nghị ông K1 làm giấy bán đất lại cho bà nhưng ghi năm chuyển nhượng đất là năm mẹ bà chuyển nhượng đất của ông K1 (15/3/1989). Việc ghi lại giấy tay chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Th là tổ trưởng dân phố vào thời điểm đó.

Bà sử dụng nhà đất nêu trên từ năm 1990 đến năm 2002. Từ năm 2002 đến năm 2008, bà đi đi về về tại lò đường. Từ năm 2008 đến nay, bà chấm dứt không lên xuống nữa, nguyên nhân do bà xung đột với ông H. Cụ thể ông H làm hộ khẩu, giấy tờ chiếm nhà, chiếm đất và ông H đã đuổi bà.

Bà và ông H ly hôn năm 1997. Khi ly hôn về tài sản chung, ông H không tranh chấp.

Hiện nay, nhà đất tại Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà chưa đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Năm 2004, bà có xin phép sửa chữa lại nhà ở trên nền của lò đường và việc xin phép sửa nhà có xác nhận của Ủy ban vào ngày 05/8/2004, cụ thể bằng vật liệu cột xây, tường xây, mái tole, gác lửng. Năm 2008, ông H có xây dựng lại nhà mới hay không bà hoàn toàn không biết.

Đối với giấy bán đất ngày 16/2/1988 và tờ giấy bán đất ngày 15/3/1989 bà hoàn toàn không biết. Bà không có đôt 02 tờ giấy như ông H đã trình bày.

Nay, bà Phạm Thị B yêu cầu Tòa án buộc ông H ra khỏi nhà, trả nhà và đất tại số Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho bà vì nhà đất này của mẹ là bà Đỗ Thị H cho riêng bà. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà, bà không đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà đang hiện hữu tại thửa đất nêu trên vì căn nhà chính bà xây dựng, sửa chữa. Còn các căn nhà trọ do ông H, bà L xây dựng trái phép không xin phép bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu nào khác.

***Bị đơn ông Nguyễn Phước H trình bày trong quá trình xét xử sơ thẩm như sau:***

Ông xác định ông không có yêu cầu phản tố.

Nhà đất tại Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông mua của ông Lê Văn K vào năm 1989. Việc mua bán có làm giấy tay, diện tích 850m<sup>2</sup>, giá mua là 2.000.000 đồng. Ông Đặng Văn Ch là cha vợ của ông Lê Văn K nhận tiền, còn ông Lê Văn K ký vào giấy mua bán. Nguồn gốc phần đất nêu trên là của ông Đặng Văn Ch, tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông Ch chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất và cũng không có các giấy tờ chế độ cũ giao đất. Ông K1 (con

rẻ ông Ch) không có các giấy tờ để chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của ông K1.

Từ khi chuyển nhượng đất từ năm 1989 đến nay, ông đã nhiều lần đi đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương nhưng Ủy ban xã cho rằng đất chiếm lộ giới nên không cho đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiện nay, trên đất có nhà diện tích (14m x 12,5m), kết cấu nhà bê tông, cốt sắt, mái ngói, tôn, tường gạch, nền gạch. Nhà xây dựng khoảng năm 2008, ông và vợ là bà Dương Thị L là người trực tiếp đầu tư xây dựng mới toàn bộ căn nhà này, việc xây dựng nhà không có xin phép nên đã bị quản lý đô thị xử phạt vì xây dựng nhà trái phép. Hiện nay, ông chưa đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông xác nhận tờ giấy bán đất ngày 16/2/1988, chữ viết trên đơn, chữ ký và tên Nguyễn Phước H là của ông tự viết và ký tên nhưng đây chỉ là tờ giấy nháp, bà B đã lấy tờ giấy này nộp cho Ủy ban.

Tờ giấy bán đất ngày 15/3/1989, ông xác nhận chữ viết trên đơn, chữ ký và chữ viết Nguyễn Phước H là của ông và có sự xác nhận của ông Nguyễn Văn Th là tổ trưởng tổ dân phố thời điểm đó.

Bản chính tờ giấy bán đất ngày 16/2/1988 và tờ giấy bán đất ngày 15/3/1989, bà B đã đốt nên ông không có bản chính để cung cấp cho Tòa án.

Hiện nay, ông và vợ là bà Dương Thị L trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất tại Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng ông ở tại đây cùng hai con là Nguyễn Quang H – sinh năm 2005, Nguyễn Thị Kim H – sinh năm 2009. Vợ chồng ông có cho khách ở thuê tại căn nhà này nhưng họ chỉ ở từ 05 đến 10 ngày rồi đi nên ông không ký hợp đồng cho thuê nhà. Năm 2006, ông có ký giấy tay chuyển nhượng một phần nhà đất có diện (4m x 9m) cho ông Trần Văn Ngh ở địa chỉ G13/41 ấp 7, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông ký giấy tay chuyển nhượng một phần nhà đất có diện (4m x 8m) cho ông Dương Văn T ở Đ, A, An Giang.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà B buộc ông phải trả lại nhà đất số Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B, ông không đồng ý vì phần đất nêu trên là do ông mua của ông Đặng Văn Ch, do ông Ch không biết chữ nên con rẻ của ông Ch ông Lê Văn K viết giấy chuyển nhượng cho ông, nhà do ông tự xây dựng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L trình bày:***

Năm 1997, ông Nguyễn Phước H ly hôn với bà Phạm Thị B. Năm 2001, bà và ông Nguyễn Phước H kết hôn, quá trình chung sống có hai con chung là trẻ Nguyễn Quang H – sinh năm 2005 và trẻ Nguyễn Thị Kim H – sinh năm 2009. Hiện nay, bà cùng với ông H và các con đang cư trú tại nhà Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà này do bà và ông H đầu tư xây dựng từ năm 2003,

2004 trên đất của ông H mua. Năm 2014, bà và ông H xây dựng thêm các căn nhà trọ. Việc xây dựng nhà không xin phép. Bà B không có đầu tư xây dựng căn nhà này và cũng không ở trong căn nhà này. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà B thì bà không tranh chấp. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B về việc buộc ông H và bà phải trả lại nhà đất thì bà yêu cầu bà B phải trả lại cho bà và ông H giá trị xây dựng nhà đã qua sử dụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K trình bày:***

Nguồn gốc đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Đặng Văn Ch là cha vợ ông. Đất do cha vợ khai hoang trồng mía, trên đất có 02 căn nhà. Từ năm 1976 cho đến nay, chưa có đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan quản lý đất tại địa phương. Đất này cũng không đưa vào tập đoàn sản xuất mà do ông Ch và các con sử dụng cho đến khi chuyển nhượng. Ông Ch chỉ cho vợ chồng ông 01 nền nhà ở tại phần đất trên. Năm 1989, ông Ch bảo ông ký tên chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Phước H. Ông Ch là người nhận tiền bán đất, ông không nhận tiền của ông H. Do ông Ch nói ông là người ở trên đất thì ký tên bán đất.

Ông không hề bán đất cho bà Đỗ Thị H. Ông không thừa nhận chữ ký Lê Văn K trên giấy chuyển nhượng đất cho bà Đỗ Thị H lập vào ngày 05/8/1991. Tên của ông là Lê Văn K (không phải Lê Văn K). Nếu bên nguyên đơn – bà Phạm Thị B cung cấp được bản chính tờ giấy nhượng đất ngày 05/8/1991 thì ông đề nghị giám định lại chữ ký tại tờ giấy nhượng đất ngày 05/8/1991 có phải là chữ ký của ông hay không.

Vào năm nào ông không nhớ, bà Phạm Thị B có đến gặp ông trình bày đã mất giấy tờ mà ông ký chuyển nhượng đất cho ông H nên đề nghị ông làm lại giấy bán đất cho bà B đứng tên. Nghĩ bà B là vợ của ông H nên bà B đã ghi giấy tay bán đất vào ngày 15/3/1989 và đưa ông ký, ông đồng ý và ký tên. Việc ông ký tên trên tờ giấy bán đất ngày 15/3/1989 không có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Th.

Sau đó, gia đình ông H xây cất nhà trên phần đất ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh làm lò đường gì đó ông không biết vì đó là chuyện nội bộ của gia đình ông H.

Ông xác định: ông chỉ bán đất cho ông H và có làm lại giấy tờ bán đất theo đề nghị của bà B vì lúc đó bà B là vợ của ông H. Về thủ tục sang nhượng cho ông H chỉ làm bằng giấy tay không có ra công chứng đến nay ông H có được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì ông không biết. Đối với tờ giấy bán đất ngày 16/2/1988, chữ ký và chữ viết Lê Văn K không phải là chữ ký của ông. Tờ giấy bán đất ngày 15/3/1989, ông xác nhận chữ ký và chữ viết Lê Văn K là của ông. Khi ông ký tên bán đất không có sự xác nhận của ông Th. Phía ông H có đưa đến để ông Th xác nhận hay không thì ông không biết. Ông không có giữ bản chính tờ giấy bán đất ngày 16/2/1988 và tờ giấy bán đất ngày 15/3/1989 nên không có để cung cấp cho tòa án. Ngoài ra, ông không biết gì.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B buộc ông Nguyễn Phước H phải trả lại nhà đất Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B, ông có ý kiến như đã trình bày và không có yêu cầu đối với tranh chấp giữa bà B với ông H.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bao gồm:** bà Đặng Thị H, bà Đặng Thị H1, bà Đặng Thị A, ông Đặng Văn S, ông Đặng Văn B, bà Đặng Thị T, bà Đặng Thị K, bà Đặng Thị Cẩm H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn Ch (chết năm ngày 23/02/2018) đã được Tòa án tổng đạt hợp pháp các giấy triệu tập đến Tòa án đề trình bày ý kiến, xác định yêu cầu, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, các đương sự đều vắng mặt không lý do ở tất cả các buổi Tòa án triệu tập.

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

Ông Phạm Văn Ph, Bà Phạm Thị H, Ông Phạm Văn B, Bà Phạm Thị T, Bà Phạm Thị Thu Ng, Bà Phạm Thị A là con bà Đỗ Thị H và bà Phùng Thị Minh Ng là cháu bà Đỗ Thị H (con bà Phạm Thị T1 mất năm 2000) đều có khai: Miếng đất 857m<sup>2</sup> ở Kinh A đường L1, ấp 2, xã L do bà Đỗ Thị H mua, xây dựng lò đường, giao cho vợ chồng Út B quản lý kiêm tiền sinh sống nuôi con. Năm 1994, bà Đỗ Thị H cho riêng Út B lò đường, có sự đồng ý của các anh chị em và cam kết không khiếu nại, không tranh chấp tài sản nêu trên.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ngh trình bày:** Năm 2006, ông có ký giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phước H căn nhà không số, cấp 4, có diện tích (4m x 9m), kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch, cát trên đất của ông H tại ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, ông trả tiền góp nhiều lần khi đủ số tiền 150.000.000 đồng thì ông H mới viết giấy tay chuyển nhượng nhà đất cho ông. Việc chuyển nhượng nhà ông không được xem giấy tờ sở hữu nhà và không có ký hợp đồng tại Phòng Công chứng, ông chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở. Từ khi mua nhà đến nay không ai quản lý sử dụng nhà. Năm 2017, ông có cho ông Th ở thuê trong thời hạn 01 năm, giá thuê 1.200.000 đồng/tháng, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói không lập hợp đồng thuê nhà. Nay bà Phạm Thị B tranh chấp nhà đất với ông H tại ấp 2, xã L, huyện B, ông có yêu cầu độc lập như sau: Buộc ông H thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà cho ông tại Phòng Công chứng để ông tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông H. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông, ông yêu cầu ông H phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng nhà đất 150.000.000 đồng và tiền xây dựng nhà 150.000.000 đồng. Bản chính giấy tờ mua bán nhà lập ngày 22/6/2006, ông đã giao cho ông H không còn giữ vì ông H bảo ông đưa để cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Ngày 18/7/2017, ông Trần Văn Ngh đã nộp đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập tại bản khai của ông đề ngày 17/7/2017 với lý do ông và ông H đã tự



thỏa thuận giải quyết với nhau. Việc nộp đơn yêu cầu độc lập là không cần thiết. Sau này có tranh chấp, ông khởi kiện ông H bằng vụ án khác.

Do ông bận đi làm ở khu công nghiệp, ông yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn H khai:** Ngày 29/02/2009, ông có ký hợp đồng tay với ông Nguyễn Phước H để sang nhượng nhà đất không số tọa lạc tại địa chỉ B13/7, ấp 2, xã L, huyện B, nhà đất có diện tích 44m<sup>2</sup> (4m x 11m) với giá 150.000.000 đồng. Ông thanh toán tiền cho ông H ngay sau khi sang nhượng nhà đất nêu trên. Ông đã nhận nhà năm 2009 nhưng không có ở trực tiếp tại nhà đất này với lý do nhà xuống cấp, chưa có tiền xây dựng lại. Thời điểm sang nhượng đã lâu, ông không nhớ có xem giấy tờ nhà không và không biết ông H có được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Ông không có ý gì về việc tranh chấp nhà đất giữa bà B với ông H đối với nhà đất B13/7, ấp 2, xã L, huyện B. Việc sang nhượng nhà đất giữa ông với ông H sau này có tranh chấp ông khởi kiện bằng vụ án khác. Ông không có yêu cầu gì về việc tranh chấp đất giữa bà B với ông H. Do ông bận buôn bán, ông đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi công khai chứng cứ, hòa giải xét xử của Tòa án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T trình bày:** Ông không có quan hệ thân thích gì với Nguyễn Phước H. Ông có nhận chuyển nhượng của Hồng mảnh đất tại ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích (9m x 8m) với giá 80.000.000 đồng, ông đã trả số tiền 80.000.000 đồng cho ông H ngay khi làm giấy tay mua bán đất. Do hai bên chưa ra Phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán đất nên ông chưa đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông không biết phần đất ông H bán cho ông đã có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Sau khi mua đất, ông xây dựng căn nhà cấp 4 khoảng 80.000.000 đồng, xây dựng nhà thời gian nào ông không nhớ. Hiện tại, nhà đất này để trống không ai quản lý sử dụng. Nay bà Phạm Thị B tranh chấp nhà đất với ông H tại ấp 2, xã L, huyện B, ông xác định không có yêu cầu độc lập buộc ông H thực hiện hợp đồng mua bán đất trong vụ án này. Sau này, nếu có tranh chấp, ông sẽ khởi kiện ông H bằng vụ án khác. Bản chính giấy tay mua bán đất ông H giữ. Riêng ông để giấy tay mua bán đất ở nhà tại tỉnh An Giang nên không cung cấp được cho Tòa án. Do ông làm việc ở xa không có điều kiện đi lại, ông yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi đối chất, hòa giải, xét xử, trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án nhân dân các cấp.

**Người làm chứng ông Bùi Văn Nh trình bày:**

Tại giấy xác nhận và cam kết ngày 22/10/2009, ông Bùi Văn Nh trình bày: Vào năm 1991 ông nguyên là phó chủ tịch xã L nên có biết việc ông Lê Văn K ngụ ấp 2 xã L có sang lại phần đất 857m<sup>2</sup> tại đầu Kinh A cho bà Đỗ Thị H ngụ ở 9A B để bà H xây dựng lò đường hoạt động đến năm 2002 thì ngưng hoạt động. Bà H đã cho con tên Phạm Thị B chuyển qua xây dựng nhà để ở trên phần đất đó Ấp 2, xã

L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 08/10/2004, bà Phạm Thị B được huyện cấp sổ nhà chính thức B13/7. Nay tôi làm giấy này để bổ túc hồ sơ tranh chấp.

Tại bản khai ngày 09/5/2014, ông Bùi Văn Nh khai: Năm 1991, ông nguyên là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, ông có biết việc sang nhượng đất Ấp 2 xã L, huyện B giữa ông Lê Văn K và bà Đỗ Thị H (mẹ bà Phạm Thị B), giá cả và diện tích thì ông không biết. Do lúc đó, ở địa phương đa số đất chưa được cấp quyền sử dụng đất nên mọi việc mua bán, sang nhượng hai bên thỏa thuận viết giấy tay thỏa thuận với nhau rồi ra Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận để làm căn cứ sau này xin cấp quyền sử dụng đất. Phần đất ông Lê Văn K sang nhượng cho bà Đỗ Thị H lúc đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm giấy sang nhượng ngày 05/8/1991, nội dung chữ viết của ai ông không biết, ngay cả chữ ký của bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn K ông cũng không biết. Mặt sau của tờ giấy trên là bút tích của ông Nguyễn Hoàng M là chủ tịch xã L và chữ ký của ông Nguyễn Hoàng M đã ký đóng dấu. Giấy nhượng đất giữa bà H và ông Kiềm, Ủy ban nhân dân xã chỉ ký xác nhận và đóng dấu, không có cho sổ và không lưu giữ giấy nhượng đất tại xã.

Tại bản khai ngày 26/3/2018, ông Bùi Văn Nh khai: Năm 1991, ông Là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, ông biết bà B với tư cách là công dân với Ủy ban. Ông đến Tòa án làm chứng cho bà B về đất đai trước kia mở lò đường sau này chuyển sang thành đất ở. Nguồn gốc đất Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông K sang lại cho mẹ bà B là bà Đỗ Thị H đứng tên để mở lò đường vào năm 1991. Đất của ông Đặng Văn Ch cho con gái và con rể là anh Kiềm. Sau này, anh Kiềm sang lại cho mẹ bà B. Việc cho đất ông không biết có giấy tờ không nhưng khi sang đất, vợ chồng anh Kiềm ở trên phần đất đó, ông K không đến Ủy ban nhân dân xã đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không biết đất ông Ch cho bao nhiêu đất. Lúc sang nhượng đất, vợ chồng ông K có làm giấy tay và có đến Ủy ban nhân dân xã chứng thực vào năm 1991. Chủ tịch xã lúc đó là ông Nguyễn Hoàng M ký nhưng không có vào sổ bộ của địa phương. Ông không có tài liệu gì chứng minh việc chứng thực. Ông Nguyễn Hoàng M hiện sống tại xã L.

**Người làm chứng ông Nguyễn Hoàng M trình bày tại bản ý kiến ngày 28/7/2019 như sau:** Năm 1991, ông là chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, giấy nhượng đất giữa ông Lê Văn K bán mảnh đất, diện tích 875 m<sup>2</sup> (dài 56 m<sup>2</sup>, rộng 26 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup>) đầu Kênh A và kênh L1 cho bà Đỗ Thị H thường trú 9A B, phường C1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung giấy nhượng đất được lập và ký ngày 05/8/1991; có mặt của ông Lê Văn K và bà Đỗ Thị H tại xã L, thống nhất có sự đồng ý giữa hai bên mua và bán đất. Bà H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp phép xây dựng hoạt động sản xuất cơ sở ép mía đường, kết tinh đường trên mảnh đất bà H mua. Mặt sau giấy nhượng đất tôi Nguyễn Hoàng M có xác nhận chữ viết, chữ ký tên đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã L.

**Người làm chứng bà Đặng Thị HI đã khai tại biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2018 như sau:**

Bà với ông H chỉ là hàng xóm, không bà con thân tộc. Bà là con ruột của ông Đặng Văn Ch, bà là vợ ông Lê Văn K.

Bà đến Tòa án để làm chứng cho ông Nguyễn Phước H về phần đất đang tranh chấp với bà B tại địa chỉ Ấp 2 xã L, huyện B.

Bà không nhớ rõ năm nào ông H dẫn bà Hồng (tự xưng là vợ ông H) đến gặp cha của bà ông Đặng Văn Ch để hỏi chuyện nhượng phần đất tại địa chỉ Ấp 2 xã L, huyện B. Đất này ông Ch để cho vợ chồng bà quản lý. Tuy nhiên, ông Ch đồng ý bán cho ông H, vợ chồng bà cũng đồng ý bán nhưng ông Ch là người nhận số tiền 2.000.000 đồng của ông H. Bà không biết ông Ch hay ông K1 là người ký giấy chuyển nhượng đất cho ông H. Vì là người buôn bán tạp hóa ở nơi đó nên bà biết ông H là người quản lý kinh doanh lò đường. Sau khi ông H ở đó được khoảng một năm thì bà B đến và bà Hồng bỏ về huyện Nhà Bè. Bà không biết bà H là ai, sau này bà mới biết bà B do bà B hay lui tới Lò đường. Bà B có phải là vợ của ông H hay không thì bà không biết, bà xác định ông Ch không chuyển nhượng đất cho bà H và bà B.

**Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim T** cho rằng nhà đất Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông H mua của ông Lê Văn K 2.000.000 đồng vào năm 1989. Số tiền này do bà cho ông H mua mảnh đất nêu trên và không có yêu cầu hoàn lại. Bà yêu cầu được vắng mặt tại các buổi hòa giải xét xử của Tòa án.

**Người làm chứng bà Lê Thị X trình bày:** bà là con dâu của ông Đặng Văn Ch, bà biết việc ông Ch chuyển nhượng đất tại địa chỉ Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Phước H nên bà phải dời nhà ra mé sông để ở, ông H cất nhà cho chị em bà và không lấy tiền và cho vốn để kinh doanh.

**Người làm chứng ông Nguyễn Văn Th trình bày:** Nguồn gốc đất tại Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông H mua của ông Lê Văn K vào ngày 15/3/1989 với số tiền là 2.000.000 đồng. Việc giao dịch này có ông Th làm chứng việc giao dịch trên là sự thật. Chữ viết, chữ ký phần tên Nguyễn Văn Th trong tờ hợp đồng mua bán ngày 15/3/1989 giữa ông K và ông H đúng là chữ ký của ông. Ông Th xác định chữ ký, chữ viết tại phần tên Nguyễn Văn Th trên hợp đồng mua bán giữa bà B và ông K không phải là chữ ký, chữ viết của ông. Ông đề nghị bà B xuất trình bản chính để đối chứng. Đối với hợp đồng mua bán giữa bà H và ông K thì ông Th hoàn toàn không biết. Do sức khỏe yếu, việc đi lại khó khăn nên ông Th xin được vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án nhân dân các cấp.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2020/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:**

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị B về việc buộc ông Nguyễn Phước H và gia đình của ông H ra khỏi nhà, trả nhà và đất tại số Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho bà vì nhà đất này của mẹ là bà Đỗ Thị H cho riêng bà.

2/ Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Phạm Thị B theo đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/12/2010, về việc buộc ông H phải trả cho bà tài sản gồm: một bộ sa-lon gỗ cẩm bàn dài và 16 ghế ngồi; một bộ sa-lon bằng gỗ (một bàn, 1 ghế dài, 2 ghế ngồi, 2 ghế đôn); Máy giặt Samsung; 03 máy lạnh hiệu Panasonic; âm ly hiệu Boston; Loa hiệu Boston; đầu đĩa Ariang do bà B có đơn ngày 23/11/2017 rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà L, anh H, trẻ Kim H đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà D, bà Ng, ông Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị B làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Phạm Thị B cho rằng nhà đất tại địa chỉ Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 73, có diện tích 909,3m<sup>2</sup> là của bà Đỗ Thị H (mẹ của bà B) mua của ông Lê Văn K bằng giấy tay vào năm 1989. Từ năm 1990, bà H cho bà và ông Nguyễn Phước H (trước đây là chồng bà

B) sinh sống trên đất. Nay bà B khởi kiện yêu cầu xác định nhà đất trên là tài sản riêng của bà Đỗ Thị H.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bà B cung cấp giấy sang nhượng đất đề ngày 05/8/1991, xác lập giữa bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn K nội dung thể hiện: ông Lê Văn K đồng ý nhường mảnh đất 875m<sup>2</sup> cho bà Đỗ Thị H đứng tên sang; có xác nhận địa phương. Tuy nhiên, bà B chỉ cung cấp được bản photo đối với tài liệu nêu trên; không có bản chính để tiến hành đối chiếu. Ông Lê Văn K là người chuyển nhượng có lời khai ông K không ra Ủy ban nhân dân xã L để ký giấy sang nhượng đất cho bà B, ông K không thừa nhận chữ ký, chữ viết tên Lê Văn K tại bản photo giấy sang nhượng đất đề ngày 05/8/1991 là của ông. Nội dung tờ giấy sang nhượng đất ngày 05/8/1991 không thể hiện ông K chuyển nhượng diện tích đất 875m<sup>2</sup> cho bà H thuộc thửa nào và tờ bản đồ nào, đất tọa lạc tại đâu. Mặt khác, các đương sự trong vụ án đều xác định đất có nguồn gốc của ông Đặng Văn Ch (cha vợ ông K) nên việc ông Lê Văn K ký giấy chuyển nhượng (nếu có) cũng không phù hợp do không thuộc quyền sử dụng của ông K.

Đối với lời khai của những người làm chứng cho rằng có xác nhận việc ông K chuyển nhượng đất cho bà H, bà H làm thủ tục xây dựng lò đường, thấy rằng: Ông Nguyễn Hoàng M cho rằng theo nội dung giấy nhượng đất được lập và ký ngày 05/8/1991, có mặt của ông Lê Văn K và bà Đỗ Thị H tại xã L, thống nhất có sự đồng ý giữa hai bên mua và bán đất, mặt sau giấy nhượng đất ông Minh có xác nhận chữ viết, chữ ký tên đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã L; nhưng không được ông K thừa nhận; bà B không cung cấp được bản chính giấy nhượng đất được lập và ký ngày 05/8/1991 nên không đủ cơ sở để giám định chữ ký của ông K.

Ông Bùi Văn Nh nguyên là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L có lời khai làm chứng cho bà B, nội dung vào năm 1991, ông nguyên là Phó chủ tịch xã L nên có biết việc ông Lê Văn K ngụ ấp 2 xã L có sang lại phần đất 857m<sup>2</sup> tại đầu Kinh A cho bà Đỗ Thị H để bà H xây dựng lò đường hoạt động đến năm 2002 thì ngưng hoạt động. Tuy nhiên, bản thân ông Nh không phải là người xác nhận trong giấy chuyển nhượng, không có chứng cứ chứng minh ông Nh trực tiếp chứng kiến sự việc. Nội dung lời khai của ông Nh cũng có sự mâu thuẫn khi cho rằng bà H xây dựng lò đường, sử dụng đến năm 2002 thì cho con gái Phạm Thị B, bởi lẽ bà H chết từ năm 1996. Vì vậy, lời khai của ông Nh không xác thực, thiếu tính khách quan.

Đối với chứng cứ là giấy bán đất lập ngày 15/3/1989 giữa bà Phạm Thị B và ông Lê Văn K có xác nhận của ông Nguyễn Văn Th. Giấy này do bà B xuất trình, bà B cho rằng bà Đỗ Thị H cho bà phần đất đã mua của ông K1 vào năm 1991. Năm 1994 để hợp thức hóa giấy tờ nên bà H nhờ ông K1 ký giấy bán cho bà B và ghi lùi thời gian xác lập giao dịch vào năm 1989. Ông K1 thừa nhận chữ ký tên, chữ viết tên trên giấy bán đất lập ngày 15/3/1989 là của ông nhưng ông cho rằng giấy bán đất này do bà B đưa ông ký, với lý do tờ giấy ông ký bán đất cho ông H đã bị thất lạc nên nhờ ông ký lại giấy bán đất; khi ông ký tờ giấy bán đất này không có sự chứng kiến và xác nhận của ông Nguyễn Văn Th tổ trưởng. Ông Nguyễn Văn Th

có lời khai không thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông tại tờ giấy bán đất lập ngày 15/3/1989 giữa bà Phạm Thị B và ông Lê Văn K. Về nội dung văn bản, không có cơ sở xác định việc bà H là người nhận chuyển nhượng từ ông K1.

Đối với tài liệu về việc bà H đăng ký xây dựng lò đường, là tài liệu chứng minh bà H đăng ký sản xuất kinh doanh, không thể xem xét đây là chứng cứ chứng minh việc bà H là người sử dụng đất, sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ Ấp 2 xã L, huyện B trên cơ sở sang nhượng đất của ông Lê Văn K và xây dựng lò đường. Ngoài ra, bà B còn xuất trình một số tài liệu, chứng cứ khác thể hiện việc bà B đăng ký kinh doanh, xin tạm trú để đăng ký đồng hồ điện nước và xin cấp số nhà..... Các tài liệu chứng cứ này không thể hiện việc bà H sang nhượng đất của ông K (K1), sau đó tặng cho lại bà B.

Đối với lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Ph, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị Thu Ng, bà Phạm Thị A, bà Phùng Thị Minh Ngт về việc miếng đất 857m<sup>2</sup> ở Kinh A đường L1, ấp 2, xã L do bà Đỗ Thị H mua, xây dựng lò đường, giao cho vợ chồng Út B quản lý kiếm tiền sinh sống nuôi con. Năm 1994, bà Đỗ Thị H cho riêng Út B lò đường, có sự đồng ý của các anh chị em và cam kết không khiếu nại, không tranh chấp tài sản nêu trên. Các đương sự nêu trên chỉ có lời khai, không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Như vậy, đối với các tài liệu, chứng cứ do bà B cung cấp, không có căn cứ xác định nhà đất tại địa chỉ Ấp 2, xã L, huyện B có nguồn gốc do bà Đỗ Thị H sang nhượng của ông Lê Văn K và tặng cho lại Phạm Thị B.

[2.2]. Trong khi đó, ông Nguyễn Phước H cho rằng nguồn gốc đất tại địa chỉ Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông mua của ông Đặng Văn Ch vào năm 1989 nhưng ông Ch để con rể là Lê Văn K ký giấy tay sang nhượng đất cho ông.

Ông H xuất trình bản photo Giấy bán đất ngày 15/3/1989 giữa ông Lê Văn K và ông Nguyễn Phước H, không cung cấp được bản chính nên chứng cứ không có giá trị. Tuy nhiên, tại biên bản giải quyết khiếu nại tranh chấp đất lập ngày 02/7/2009 của Ủy ban nhân dân xã L huyện B, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa xét xử vụ án, ông Đặng Văn Ch là chủ đất đều có lời khai nguồn gốc đất tại B13/7 ấp II xã L, huyện B là của ông và ông là người sang nhượng đất nêu trên cho ông H vào năm 1989, ông trực tiếp nhận tiền sang nhượng đất 2.000.000 đồng do ông H trả và ông để con rể là Lê Văn K viết giấy sang nhượng đất cho ông H. Ông Lê Văn K thống nhất với lời khai của ông Ch.

Theo Công văn số 601 ngày 12/8/2013 của Ủy ban nhân dân xã L gửi Phòng Tài nguyên môi trường huyện B thì: Vị trí khu đất thuộc thửa 178 tờ bản đồ số 10 theo tài liệu 02/CT-UB có diện tích 1093m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Phước H đăng ký sổ mục kê, tương ứng thửa 73, tờ bản đồ số 73BĐĐC diện tích 1005,3m<sup>2</sup> do bà Phạm Thị B đăng ký sổ dã ngoại. Căn cứ tài liệu 299/TTg thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ

duy nhất khu A là thổ tập trung. Tuy nhiên trên giấy tay mua bán thể hiện ông Lê Văn K bán cho ông Nguyễn Phước H. Hiện nay, nhà Ấp 2, xã L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông Nguyễn Phước H là người trực tiếp sử dụng và sinh hoạt tại nhà Ấp 2, xã L, được cấp hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nói trên vào ngày 15/8/2008. Căn cứ thông báo nộp thuế số 361/TB – NĐAT ngày 17/6/2011 của Chi Cục thuế B, ông Nguyễn Phước H kê khai nộp thuế. Căn cứ thông báo nộp thuế số 83127/TB – CCT ngày 12/12/2012 của Chi Cục thuế B, bà Phạm Thị B kê khai nộp thuế.

Mặc dù ông H không cung cấp được bản chính giấy chuyển nhượng nhưng việc chuyển nhượng được chủ sử dụng hợp pháp thừa nhận; sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H là người trực tiếp sử dụng đất, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Thực tế, bà B và ông H đã ly hôn từ năm 1997 (theo Quyết định ly hôn số 55/HNST ngày 27/6/1997 của Tòa án nhân dân Quận 1). Từ sau khi ly hôn thì ông H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay. Việc bà B cho rằng nhà đất của bà H (mẹ bà B) nhưng lại để cho ông H sử dụng một thời gian dài từ sau khi ly hôn đến khi tranh chấp tài sản là có phần bất hợp lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/10/2018 ông H xác định phần đất tranh chấp do ông mua trong thời kỳ hôn nhân với bà B. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản ông H, bà B tạo lập trong thời kỳ hôn nhân; bà B không có yêu cầu chia tài sản chung trong vụ án này nên giành quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung cho bà B bằng vụ án khác là có căn cứ.

[2.3]. Từ những phân tích trên, thấy rằng không có cơ sở xác định nhà đất tại địa chỉ Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 73 có diện tích 909,3m<sup>2</sup> là của bà Đỗ Thị H (mẹ của bà B) mua của ông Lê Văn K bằng giấy tay vào năm 1989. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu ông H và gia đình trả lại toàn bộ nhà đất tại địa chỉ Ấp 2, xã L, huyện B – tài sản riêng của bà Đỗ Thị H là có căn cứ. Kháng cáo của bà Phạm Thị B không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2020/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị B về việc buộc ông Nguyễn Phước H và gia đình của ông H ra khỏi nhà, trả nhà và đất tại số Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho bà vì nhà đất này của mẹ là bà Đỗ Thị H cho riêng bà.

2/. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Phạm Thị B theo đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/12/2010, về việc buộc ông H phải trả cho bà tài sản gồm: một bộ sa-lon gỗ cẩm bàn dài và 16 ghế ngồi; một bộ sa-lon bằng gỗ (một bàn, 1 ghế dài, 2 ghế ngồi, 2 ghế đôn); Máy giặt Samsung; 03 máy lạnh hiệu Panasonic; âm ly hiệu Boston; Loa hiệu Boston; đầu đĩa Ariang do bà B có đơn ngày 23/11/2017 rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

3/. Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

4/. Bà Phạm Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0045985 ngày 23/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (24);
- Lưu VP(5), HS(2).36b.NTT.

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

**Hoàng Thanh Dũng**