

Bản án số: 1062/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 12 - 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/12/2024 và 24/12/2024, 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 752/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7374/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Kim T, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số H, B, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Văn L – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Trần Thị H, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, Chung cư T, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, Chung cư N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Bà Trần Thị B, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Chung cư T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H, bà Huỳnh Thị K và bà Trần Thị B: Bà Trần Kim T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, B, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Bà Trần Thị Á, sinh năm 1955, quốc tịch: Australia; địa chỉ: Australia V - D U;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Á: Bà Trần Kim T, sinh năm 1962 (có mặt).

5/Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

6/Bà Lê Thị L1, sinh năm 1970 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Kim T trình bày:

Nguyên năm 1975 – 1976, mẹ bà T là bà Trần Thị P (chết năm 1992) có mua căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số B ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Sông Bé. Hiện nay là khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương của 02 vợ chồng ông Nguyễn Văn V (chết năm 2003) và bà Nguyễn Như Tất . Cả gia đình bà T đều nhập hộ khẩu về sinh sống tại căn nhà này. Đến năm 1983, vì hoàn cảnh khó khăn, việc học của anh em bà T không thuận lợi nên mẹ bà T một lần nữa chuyển hộ khẩu về Thành phố Hồ Chí Minh và để trống căn nhà này. Tuy không còn ở nhưng bà T cũng thường xuyên ghé về đây thăm lại căn nhà cũ và những người bạn hàng xóm, lúc này căn nhà B18 của bà T vẫn bình yên. Khoảng vào cuối năm 1989 – 1990, bà T lại ghé về đây thăm hàng xóm thì bà T thấy có người đang ở trong nhà (B18) của bà mẹ T. Bà T đi thẳng vào nhà thì mới biết đó là chị Nguyễn Thị T1 con gái của ông, bà Út N ngụ tại số nhà (B) song song với nhà (B18) của nhà bà T, hai nhà cách nhau một con đường. Khi bà T1 thấy bà T bước vào thì bà T1 khóc than là chị quá khổ nay đã có chồng con mà ở chung với gia đình xảy ra cãi vã nên gia đình đuổi chị đi. Vì hiểu rõ hoàn cảnh gia đình của ông bà Út N quá nghèo khó, lại quá đông con và những người con này cũng là bạn hàng xóm, bà T1 đã từng ăn, ngủ chung và đi làm chung với bà T ở Công ty C1 trong thời điểm đó nên bà T đã để bà T1 ở nhờ vào nhà (B18) của bà T. Tuy vậy, bà T vẫn ghé thăm bà T1 và hàng xóm nhưng không gặp bà T1 nghe nói bà T1 đi theo xe của chồng buôn bán vì chồng là tài xế một tháng với về một lần, còn các con gửi gia đình chăm sóc. Năm 2010, bà

T ghé về thăm thì nghe tin vợ chồng và con bà T1 đã chết vì tai nạn. Hiện nay, căn nhà B18 của bà T là em trai của bà T1 tên Nguyễn Thành Đ và em gái bà T1 (năm L2) là những người đang đứng ra sử dụng nhà B18 của bà T làm phòng trọ cho thuê. Bà T thường xuyên ghé về đây tìm gặp những người em của bà T1 để lấy lại nhà nhưng không bao giờ gặp được. Bà T đã nhiều lần về đây muốn gặp con bà T1 và những người em này của bà T1 để nói chuyện rõ ràng để lấy lại nhà (B18) nhưng không bao giờ gặp được. Đầu tháng 11/2021, bà T đến nhà (B7) gặp chị năm L2 là em gái của bà T1 để nói chuyện là muốn lấy lại căn nhà (B18) của bà T, nhưng chị Năm L2 này đã chối, bỏ đi và nói với bà T những lời không rõ ràng minh bạch (khi thì bảo nhà B18 này là ông cha nhà thờ cho, lúc thì nói mua lại của ông bà Tám B1, cuối cùng thì bảo mua lại của mẹ bà T). Lúc này, chồng của chị N1 Liễu chạy đến to tiếng, xô đuổi bà T đi và nói với bà T là gia đình đã ở mấy chục năm rồi bây giờ đến đây đòi lại muốn gì thì đem giấy tờ ra thì mới trả nhà cho bà T.

Bà T gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường L để nhờ hòa giải vụ việc tranh chấp và nơi đây đã 02 lần hòa giải nhưng không thành. Lần đầu, ông Nguyễn Thành Đ vắng mặt, lần thứ 02 ông Đ đến và có cầm theo một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Thành Đ và một tờ giấy viết tay sang nhượng đất có nội dung trong tờ giấy viết tay này có nội dung mẹ bà T là bà Trần Thị P đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị X nhà và đất này. Bà T chỉ là một công dân lao động nghèo, không hiểu biết nhiều về pháp luật và bà T cũng không biết ông Nguyễn Thành Đ này khai gian dối như thế nào mà chỉ dựa vào 01 tờ giấy nhượng đất viết tay cho rằng đây là chữ ký của mẹ bà T là bà Trần Thị P và khi sang nhượng lại khu đất này là một khu đất trống. Vậy Ủy ban nhân dân thành phố T đã kiểm tra chữ ký của mẹ bà T chưa mà đã cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Đ? Thật sự việc này còn quá nhiều thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T. Vậy trình tự thủ tục để cấp sổ đỏ của cơ quan hành chính của Thành phố T đã kiểm tra rõ ràng chưa? Và đo đạc ra sao mà không biết trên đất này có nhà và nhà đã có số B18 mà chỉ nghe theo lời khai từ một phía của ông Nguyễn Thành Đ đây chỉ là khu đất trống. Khi mẹ bà T từ Thành phố Hồ Chí Minh về đây mua nhà gắn liền đất tọa lạc tại số B khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương có cơ quan áp B, xã B là những người đứng ra làm giấy tờ hợp pháp cho mẹ bà T. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2010 số BA-257903 cho ông Nguyễn Thành Đ và hủy giấy sang nhượng đất viết tay do ông Nguyễn Thành Đ đã tự ý tạo ra và giả mạo chữ ký của mẹ bà T; buộc ông Nguyễn Thành Đ trả nhà gắn liền đất tọa lạc tại số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho gia đình chị, em bà T là các con của bà Trần Thị P được quyền sở hữu nhà và đất trên.

Tại Văn bản ý kiến ngày 15/3/2022, bị đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ông Nguyễn Thành Đ được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số phát hành BA 257903, số vào sổ CH00148 cấp ngày 11/01/2010. Đất có diện tích 212,5m², loại đất ở tại đô thị và trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất của Giáo xứ L3, năm 2009 Giáo xứ L3 đồng ý xác nhận cho ông Đ sử dụng đất lâu dài và quyền được hợp thức hóa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó vào năm 1980, bà Trần Thị P (là mẹ bà Trần Kim T) có làm tờ nhượng đất, đồng ý sang lại cho mẹ ông Đ là bà Nguyễn Thị X một phần đất để ở và canh tác. Khi sang nhượng đất cho mẹ ông Đ, gia đình bà Phước đã tháo dỡ, di dời căn nhà, vật liệu nhẹ đi nơi khác, bàn giao đất trồng. Năm 1980, gia đình ông Đ dựng nhà bằng vật liệu nhẹ để ở. Đến năm 1993, ông Đ xây dựng lại nhà ở cấp 04, xây dựng nhà trọ cho thuê. Gia đình ông Đ trực tiếp quản lý sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1980 cho đến nay là 42 năm, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước đầy đủ. Việc ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai. Việc bà Trần Kim T cho rằng thửa đất 180, tờ bản đồ số 13, diện tích 212,5m² là tài sản của bà Trần Thị P là không đúng. Bà Trần Kim T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không có bất kỳ giấy tờ chứng cứ nào chứng minh thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị P theo quy định của Luật Đất đai; không một văn bản nào chứng minh bà Trần Kim T được hưởng thừa kế hợp pháp đối với thửa đất để có quyền khởi kiện tranh chấp. Do vậy, ông Đ không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, bà Huỳnh Thị K và bà Trần Thị B do bà Trần Kim T đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 trình bày:

Bà Lê Thị L1 là vợ của bị đơn ông Nguyễn Thành Đ, ông bà đăng ký kết hôn vào năm 1994. Bà L1 thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Thành Đ về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất và xây dựng công trình tài sản trên đất. Bà L1 xác định quyền sử dụng đất là tài sản gắn liền với đất thuộc tài sản riêng của chồng bà là ông Đ. Bà L1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bà L1 thống nhất ý kiến của bị đơn Nguyễn Thành Đ, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T.

Tại bản án dân sự số 45/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim T đối với bị đơn ông Nguyễn Thành Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/11/2023, nguyên đơn bà Trần Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Nhà thờ Giáo xứ L3 vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng bởi theo hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp là của Nhà thờ Giáo xứ L3. Ngoài ra, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ có nhiều mâu thuẫn, cụ thể: Ông Đ cung cấp “Giấy đồng ý cho đất thổ cư để cất nhà” ngày 04/9/2009 và “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” có chữ ký của bà Trần Thị P (mẹ bà T) để chứng minh quyền sử dụng đất, nhưng không làm rõ cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đất nào khi xem xét cấp giấy chứng nhận cho ông Đ. Trình tự, thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện trước khi ông Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản xác minh ngày 14/11/2023 ông Nguyễn Ngọc M (cha sở L3) xác nhận Nhà thờ có cho đất để người dân cất nhà, nhưng nội dung này không chính xác vì chưa có căn cứ để xác định đây là đất của Nhà thờ, nếu là đất của Nhà thờ thì đây là đất của nhà thờ tôn giáo nên không được phép chuyển dịch quyền sử dụng. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà của bà T, bị đơn cũng xác định bà T đăng ký hộ khẩu thường trú, chứng minh nhân dân tại địa chỉ nhà này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn giữ nguyên nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không đồng ý yêu cầu kháng cáo và quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Phước chuyển nhượng cho bà X (mẹ ông), đồng thời cũng trình bày nguồn gốc phần đất của Nhà thờ Giáo xứ L3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này, không đưa Nhà thờ Giáo xứ Lái Thiêu vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng và ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Đề

ngợi Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn bà Trần Kim T cho rằng nhà, đất tranh chấp có diện tích 212m², tọa lạc tại số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 257903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 00148 ngày 11/01/2010 cho ông Nguyễn Thành Đ là không có căn cứ pháp luật, bởi: Nguồn gốc nhà, đất trên do bà Trần Thị P (mẹ bà T) nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Như T2 vào năm 1975. Gia đình bà T về sinh sống tại căn nhà dựng bằng gỗ trên đất này từ năm 1975 đến năm 1983 thì chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh và nhà để trống. Năm 1990, bà T phát hiện bà T1 (là chị ruột của ông Đ) đến ở nhờ trên phần đất của bà T nhưng do bà T1 có hoàn cảnh khó khăn nên bà T cũng không có ý kiến. Năm 2010, bà T đến đề đòi lại nhà đất thì bà T1 đã chết. Năm 2018, bà T đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ông Đ trả lại nhà và đất cho bà T nhưng ông Đ không đồng ý. Cuối năm 2020, bà T gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường L hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành Đ trả lại nhà, đất có diện tích 212m², tọa lạc tại số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Trần Kim T; Hủy “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” viết tay do bà Trần Thị P sang nhượng cho bà Nguyễn Thị X; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 257903 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2010 cho ông Nguyễn Thành Đ.

Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ xác định nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của Giáo xứ L3. Trước năm 1975, Giáo xứ cho các gia đình giáo dân ở nhờ trên đất của nhà Thờ, trong đó có gia đình bà Trần Thị P. Trước năm 1980, bà Phước (là mẹ của bà T) có làm “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980”, đồng ý sang lại cho mẹ ông Đ là bà Nguyễn Thị X phần đất trên, khi sang nhượng đất cho mẹ ông Đ thì gia đình bà Phước đã tháo dỡ, di dời nhà cửa, tài sản của họ đi nơi khác, bàn giao đất trống. Từ năm 1980, gia đình ông Đ sinh sống quản lý, sử dụng phần đất liên tục ổn định cho đến năm 2009, Giáo xứ L3 đồng ý xác nhận cho ông Đ sử dụng đất lâu dài và được quyền đăng ký quyền sử dụng đất. Ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên ông Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 257903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 00148 ngày 11/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Đ, bản án sơ thẩm nhận định như sau: “*Theo hồ sơ cấp đất cho ông Đ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất*

đại thành phố T cung cấp có văn bản là “Giấy đồng ý cho đất thổ cư để cất nhà” lập ngày 04/9/2009 có nội dung: Vào năm 1990, Nhà T3 có cho ông (bà) Nguyễn Thành Đ1, sinh ngày 29/4/1997. CMND số: 280467087. Ngụ tại: B Khu phố B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Dương. Một phần đất với tổng diện tích là: 215m² (chiều ngang: chiều dài...) để cất nhà ở ổn định từ đó đến nay. Nay Nhà Thờ làm giấy này đồng ý giao hết phần đất trên cho ông (bà) Đông được toàn quyền sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tại Biên bản xác minh ngày 14/11/2023, ông Nguyễn Ngọc M là cha sở L3 xác định: “Giấy đồng ý cho đất thổ cư để cất nhà” lập ngày 04/9/2009 “đúng là sự đồng ý cho đất của Nhà T3 đối với ông Nguyễn Văn Đ2 vì Nhà thờ Giáo xứ L3 đã tồn tại lâu trên trăm năm, khi các hộ dân sống quanh phần đất của Nhà thờ xin phép Nhà thờ có được một phần đất để sinh sống ổn định thì Nhà thờ sẽ đồng ý lập văn bản cho đất để họ đi làm các thủ tục cấp đất”. Tại Biên bản xác minh ngày 09/11/2023, Ủy ban nhân dân phường L cung cấp thông tin như sau: “Qua đối chiếu, rà soát hồ sơ tài liệu thì không có ai đăng ký kê khai đối với phần đất có diện tích 212m², thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngoài ông Nguyễn Văn Đ2 và ông Đ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Từ những tài liệu, chứng cứ đã trích dẫn trên, có căn cứ xác định phần đất có diện tích 212m², thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại số B, khu phố B, phường L có nguồn gốc của Nhà Thờ Giáo xứ L3 cho ông Đ2 và ông Đ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại các Điều 95, 96, 97, 98, 100 của Luật Đất đai; Điều 166, 236 của Bộ luật Dân sự”.

Xét, theo nội dung nhận định nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ2 là không sai, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, nhận định này là chưa phù hợp với các tài liệu chứng cứ mà Bản án sơ thẩm đã nêu, bởi:

- Căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ2 là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 và ông M (cha sở L3), nhưng theo ông M trình bày tại Biên bản xác minh ngày 14/11/2023 thì nội dung xác nhận giao dịch là thực hiện theo yêu cầu của ông Đ2 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy việc xác nhận giao dịch này là hợp thức hóa nội dung đăng ký, kê khai của ông Đ2 về nguồn gốc đất nên không đủ căn cứ để chứng minh đây là giao dịch có thật.

- Theo Biên bản xác minh ngày 09/11/2023, Ủy ban nhân dân phường L xác định phần đất tranh chấp không có ai đăng ký kê khai, ngoài ông Đ2 và ông Đ2 đã được cấp giấy chứng nhận. Nhưng việc phần đất không có ai đăng ký kê khai cho đến thời điểm ông Đ2 đăng ký, kê khai không phải là căn cứ để ông Đ2 có quyền sử dụng đất. Hơn nữa, theo ông Đ2 trình bày nguồn gốc phần đất là của Nhà thờ Giáo xứ L3 thì cá nhân, tổ chức khác không thể kê khai đăng ký, kê khai. Do vậy, Biên bản xác minh ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân phường

L không phải là chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Đối với “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980”, bản án sơ thẩm nhận định như sau: “*Quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng chữ ký và chữ viết trong “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” do ông Đ2 cung cấp tại Ủy ban nhân dân phường L không phải của mẹ bà T là bà Trần Thị P ký và viết ra, đồng thời có đơn đề nghị giám định ngày 01/12/2022. Tuy nhiên, đến ngày 18/5/2023 bà T có đơn yêu cầu hủy bỏ việc trưng cầu giám định. Xét thấy, nguyên đơn bà T cho rằng đất có nguồn gốc do mẹ bà là bà Trần Thị P mua từ vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Như T2 từ năm 1975 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà Phước không tiến hành đăng ký kê khai và cũng không được cơ quan có thẩm quyền cấp một trong các loại giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu ông Đ2 trả lại nhà, đất có diện tích 212m², thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất viết tay do bà Trần Thị P sang nhượng cho bà Nguyễn Thị X; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 257903 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/01/2010 cho ông Nguyễn Thành Đ là không phù hợp với quy định tại các Điều 166, 236 của Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ chấp nhận”.*

Xét, theo nhận định nêu trên của Bản án sơ thẩm thì do nguyên đơn đã rút yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Phước trong “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên, theo tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp thì chưa đủ cơ sở để xác định “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” là chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất của bị đơn, bởi tại cấp phúc thẩm, bà Thủy cung C tài liệu chứng cứ mới là văn bản số 2796/CATP-QLHC ngày 30/01/2024 của Công an thành phố T, tỉnh Bình Dương có nội dung: “*Số chứng minh nhân dân 280094035 do Công an tỉnh B cấp cho công dân Trần Kim T. Ngày, tháng, năm sinh: 29/01/1962. Nơi sinh: Quận C, S. Nguyên quán: Q, Trung Quốc. Hiện ngụ tại B, Khu phố B, phường L, T, Bình Dương...*”. Phù hợp với lời trình bày của bà T về việc gia đình bà từng sinh sống và có đăng ký thường trú (hộ khẩu) tại địa chỉ căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp. Do vậy, để có đủ cơ sở giải quyết vụ án thì Tòa án cần phải thu thập chứng cứ để làm rõ các nội dung sau:

- Nguồn gốc phần đất tranh chấp có phải do bà Phước chuyển nhượng cho bà X theo “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” hay không? Vậy việc bị đơn trình bày phần đất có nguồn gốc của Nhà thờ Giáo xứ L3 là đúng hay sai? Hơn nữa, chứng cứ mới mà nguyên đơn cung cấp thể hiện gia đình nguyên đơn có cư trú tại căn nhà trên phần đất tranh chấp. Các tài liệu, chứng cứ này là mâu thuẫn với nhau nên cần xác định chứng cứ nào là sự thật?

- Nếu “Tờ nhượng đất ngày 04/10/1980” là có thật và được công nhận hiệu lực, thì ý kiến của những người thừa kế còn lại của bà X đối với việc ông Đ

đang quản lý, sử dụng nhà, đất như thế nào? Do đó, cần thiết phải đưa tất cả những người thừa kế của bà X tham gia tố tụng.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy do tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, nên việc xác định người tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án là chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Bản án sơ thẩm bị hủy do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án và Hội đồng xét xử sơ thẩm không có lỗi chủ quan.

[5] Do hủy Bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Kim T;

1/Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2/Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Kim T không phải chịu

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
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (6);
- Lưu (5) 18b (Án NThuy).

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

Phạm Thị Duyên