

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 893/2019/DS-PT
Ngày: 11/10/2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hằng
Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên
Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 và ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/DSPT ngày 15/7/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 278/2019/DSST ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3541/2019/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6864/2019/QĐPT-DS ngày 03/9/2019 giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Chu Danh E, sinh năm 1967 (có mặt)
Địa chỉ: 2/240 ấp Q, xã L, huyện X, Tp. HCM

****Bị đơn:***

1/ Ông Phan Thanh Đ, sinh năm 1983 (có mặt)

2/ Ông Phạm Minh M, sinh năm 1962 (có mặt)

3/ Ông Lý Văn N, sinh năm 1977 (có mặt)

4/ Bà Võ Thị Thu B, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 99/9A ấp A, xã O, huyện X, Tp. HCM.

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

1. Ông Phan Tuấn V, bà Nguyễn Thị C.
Địa chỉ: 129/13A Khu phố 1, phường P, Quận C, Tp. HCM (vắng mặt).
2. Ông Phạm L, sinh năm 1976.
Địa chỉ: 27/4T ấp S, xã M, huyện X, Tp. HCM (vắng mặt).
3. Ông Phạm Văn K, bà Huỳnh Kim H.
Địa chỉ: 37/2B Khu phố 3, thị trấn I, huyện X, Tp. HCM (có đơn xin vắng mặt).
4. Bà Trần Thị Thu G, sinh năm 1970.
Địa chỉ: 74/5N ấp E, xã N, huyện X, Tp. HCM (có mặt).
5. Ông Lê Quốc D.
Địa chỉ: Phòng số 12, 99/9A ấp A, xã O, huyện X, Tp. HCM. (vắng mặt).
6. Bà Đỗ Thị U, sinh năm 1968.
Địa chỉ: 99/9A ấp A, xã O, huyện X, Tp. HCM. (có mặt).
7. Ủy ban nhân dân huyện X.
Địa chỉ: 01 đường A, thị trấn I, huyện X, Tp. HCM (có đơn xin vắng mặt).
8. Văn phòng công chứng B do ông Đặng Văn S là người đại diện theo ủy quyền.
Địa chỉ: 18A đường T, ấp D, xã M, huyện X, Tp. HCM (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ghi ngày 22/4/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Chu Danh E trình bày:

Ông E là chủ sử dụng phần nhà đất diện tích khoảng 420m² thuộc thửa đất số 906, tờ bản đồ 3, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1318/2004 ngày 30/7/2004, trong đó phần diện tích được cấp giấy tờ là 335.8 m² thuộc thửa 906, kèm diện tích xây dựng 284,3m², phần còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận.

Năm 2007, ông E bị kê biên phát mại phần đất theo quyết định thi hành án số 93/THA-YC ngày 16/4/2007. Ngày 17/10/2012, Cơ quan thi hành án đã lập biên bản giao phần đất này cho người trúng đấu giá là ông Phan Tuấn V và bà Nguyễn Thị C. Ngày 25/3/2013, ông V bà C được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 433507, số vào sổ CH 00674, diện tích 325.4 m², thuộc thửa đất số 510, tờ số 9.

Phần đất còn lại ông E chưa được cấp giấy tờ kèm nhà tường gạch mái tôn vẫn thuộc quyền sở hữu của ông E. Theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 99582/CNHM ngày 15/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh X, phần đất tranh chấp thuộc khu 2, có diện tích 91,9 m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 9, trên đất có 04 căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn (04 phòng trọ) tọa lại tại địa chỉ 99/9A ấp A, xã O, huyện X, Tp. HCM..

Ngày 16/9/2013 ông V bà C chuyển nhượng cho ông Phạm L toàn bộ nhà đất tại Giấy chứng nhận số CH00674 theo hợp đồng công chứng số 00014621 của VP công chứng B, diện tích 325,4m² thuộc thửa đất số 510, tờ số 9 theo TL 2005.

Ngày 11/10/2013 ông Phạm L lần lượt lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Quận O bán 4 căn phòng trọ số 15, 16, 17, 18 cho các bị đơn bà Võ Thị Thu B, Phan Thanh Đ, Lý Văn N, Phạm Minh M (đây là phần còn lại của thửa số 1087, tờ bản đồ số 3 (TL1992) xã O, không nằm trong phần diện tích đất và nhà ông V bà C trúng đấu giá và chuyển nhượng cho ông Phạm L).

Ngày 25/11/2013 ông V, bà C và ông Phạm L ký văn bản thoả thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng công chứng số 00014621 của VP công chứng B.

Ngày 25/11/2013, vợ chồng ông V, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất toàn bộ nhà đất tại Giấy chứng nhận số CH00674 cho các ông bà Phan Thanh Đ, Lý Văn N, Huỳnh Tấn A, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị O, Trần Anh I, Nguyễn Hồng Y, Lê Quốc D, Lê Quốc T, Mai Thanh R, Nguyễn Thị Thu Q, Đặng Thị Kim S, Huỳnh Quốc U theo hợp đồng công chứng số 00018444 của VP công chứng B.

Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông V, bà C đã được chuyển sang tên ông Lê Quốc D.

Do đó, ông Chu Danh E khởi kiện yêu cầu các bị đơn Võ Thị Thu B, Phan Thanh Đ, Lý Văn N, Phạm Minh M phải giao lại 4 phòng trọ trên diện tích 91,9m²; Ngày 29/6/2015 ông E bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng công chứng số 00018444 ngày 25/11/2013 của VP công chứng B.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy hợp đồng công chứng số 00018444 ngày 25/11/2013 của VP công chứng B.

2/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không L bị đơn ông Lý Văn N trình bày:

Ngày 17/9/2013, ông Phan Tuấn V, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng căn nhà địa chỉ 99/9A ấp 6, xã O, huyện X cho ông Phạm L; sau đó ông L chuyển nhượng lại cho ông phần đất (phòng 17) diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 130.000.000 đồng, hai bên lập hợp vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận N ngày 01/10/2013; sau đó, ông Lý Văn N đã thanh toán cho ông L và nhận phòng ở từ đó cho đến nay.

Ngày 16/4/2014, Ủy ban nhân dân xã O thông báo cho ông biết phần đất ông mua không thuộc quyền sở hữu của ông L, ông V, bà C mà là của ông Chu Danh E. ông E buộc ông phải trả nhà lại cho ông E.

Khi mua nhà đất của ông L ông hoàn toàn không biết có tranh chấp, khoảng năm 2017 mới biết có sự tranh chấp giữa ông E, ông V, bà C, ông L. Nay ông E khởi kiện ông không đồng ý vì ông là người mua lại nhà, đất của ông L và đã thanh toán đầy đủ tiền. Nếu Tòa án xác định đất không phải của ông Phạm L thì đề nghị ông L trả lại tiền bán đất và tiền trượt giá cho ông.

3/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành bị đơn ông Phan Thanh Đ trình bày:

Ngày 17/9/2013, ông Phan Tuấn V, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng căn nhà địa chỉ 99/9A ấp 1 (nay là ấp 6), xã O, huyện X cho ông Phạm L; sau đó ông L chuyển nhượng lại cho ông phần đất (phòng 16) diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 125.000.000 đồng; hai bên lập hợp vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại Quận O ngày 14/11/2013.

Ngày 16/4/2014, Ủy ban nhân dân xã O thông báo phần nhà đất ông mua nêu trên không thuộc quyền sở hữu của ông L, ông V, bà C mà là của ông Chu Danh E.

Khi mua của ông L, ông không biết có tranh chấp, khoảng năm 2015 mới biết có sự tranh chấp giữa ông E với ông V, bà C, ông L. Do đó, nếu căn phòng ông đã mua là của ông E thì ông yêu cầu ông L bồi thường theo giá thị trường hiện nay. Trường hợp không phải của ông E thì ông và gia đình vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng.

4/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành bị đơn bà Võ Thị Thu B trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất của bà mua của ông L giống như nguồn gốc nhà đất của ông Lý Văn N, ông Đ. Ông L chuyển nhượng lại cho bà phần đất (phòng 15) diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 125.000.000 đồng; hai bên lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận N ngày 20/9/2013.

Khi mua nhà của ông L, bà không biết có tranh chấp, khoảng năm 2015 mới biết có sự tranh chấp giữa ông E với ông V, bà C, ông L.

Ông E yêu cầu Tòa án buộc bà trả lại phần đất bà đã mua của ông L bà không đồng ý vì bà đã thanh toán đủ tiền cho ông L và khi mua bà không hoàn toàn không biết đất có tranh chấp. Nếu Tòa án xác định đất không phải của ông Phạm L thì đề nghị ông L trả lại tiền bán đất và tiền trượt giá cho bà.

5/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành bị đơn ông Phạm Minh M trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất giống với nguồn gốc nhà đất ông Lý Văn N, ông Đ, bà B. Ngày 11/10/2013, ông Phạm L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông phần đất (phòng 18) diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 125.000.000 đồng; hai bên lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận N.

Ông và gia đình đã trả đủ tiền cho ông L và nhận phòng ở cho đến nay. Nay ông E yêu cầu trả lại phần diện tích đôi dư khoảng 91,9m² trong đó có phần diện tích phần đất ông mua; ông không đồng ý vì ông nhận chuyển nhượng từ ông L và đã thanh toán đầy đủ. Khi mua của ông L, ông không biết có tranh chấp, khoảng năm 2015 mới biết có sự tranh chấp giữa ông E với ông V, bà C, ông L. Do đó, nếu căn phòng ông đã mua là của ông E thì ông yêu cầu ông L bồi thường theo giá thị trường hiện nay.

6/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K, bà Huỳnh Kim H trình bày:

Năm 2005, vợ chồng ông bán phần nhà đất diện tích 335,8m², diện tích xây dựng 2284,2m² kết cấu tường gạch, mái tôn, số tầng 01, thuộc thửa 906, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ 99/9A ấp 1, xã O, huyện X cho ông Chu Danh E và bà Trần Thị Thu G. Phần nhà đất này ông bà đã được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ số 1318/2004 ngày 30/7/2004.

Đối với phần diện tích đất còn lại khoảng 60m² Nhà nước chưa công nhận ông đã làm giấy ủy quyền cho ông Chu Danh E. Ông đã ủy quyền cho ông E thay mặt vợ chồng ông giải quyết toàn bộ các vấn đề có liên quan theo Giấy ủy quyền đã lập. Đối với vụ kiện của ông E ông không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

7/ Theo bản trình bày ý kiến của ông Phan Tuấn V ngày 14/11/2014:

Ngày 17/10/2012, ông có trúng thầu đấu giá phần đất thuộc thửa đất số 906, tờ bản đồ 3, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1318/2004 ngày 30/7/2004 do ông Chu Danh E, bà Trần Thị Thu G đứng chủ quyền tọa lạc tại 99/9A ấp 6, xã O, huyện X. Khi mua, phần nhà đất có bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2007; ranh giới đất do chủ sở hữu đất hướng dẫn ngày 04/3/2008.

Nay ông E khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất dư đôi khoảng 91,9m² ông không đồng ý vì khi ông mua đã thể hiện hiện trạng như vậy.

8/ Theo bản trình bày ý kiến của ông Phạm L ngày 13/11/2014:

Ông mua căn nhà của ông Phan Tuấn V tại địa chỉ số 99/9A ấp 6, xã O, huyện X theo hợp đồng mua bán số 00014611 ngày 16/9/2013 tại VP công chứng B. Ông V, bà C mua lại phần đất này theo quyết định thi hành án số 93/THA-YC ngày 16/4/2007. Ngày 17/10/2012, Cơ quan thi hành án đã lập biên bản giao phần đất này cho người trúng đấu giá là ông Phan Tuấn V và bà Nguyễn Thị C và ông V bà C bán lại cho ông theo hiện trạng ban đầu.

Sau đó, ông bán lại cho bà Võ Thị Thu B theo hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2013 tại Văn phòng Công chứng Đ phần đất diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 125.000.000 đồng.

Ngày 01/10/2013, ông bán cho ông Lý Văn N theo hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng Đ phần đất diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 130.000.000 đồng.

Ngày 11/10/2013, ông bán cho ông Phạm Minh M và bà Đỗ Thị U theo hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng Đ phần đất diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 125.000.000 đồng.

Ngày 13/11/2013, ông bán cho ông Phan Thanh Đ theo hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công

chứng Đ phần đất diện tích 22,7m² một phần thửa số 510, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã O, huyện X với giá 125.000.000 đồng.

Ông E yêu cầu ông Phan Thanh Đ, ông Phạm Minh M, ông Lý Văn N, bà Võ Thị Thu B phải giao trả lại nhà và đất khoảng 91,9m², ông không có ý kiến gì vì ông V bà C mua thông qua bán đấu giá, ông mua lại của ông V bà C và bán lại cho 4 hộ trên.

9/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị U trình bày:

Bà là vợ ông Phạm Minh M. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông M, bà không đồng ý trả lại nhà đất cho ông E vì vợ chồng bà đã mua và thanh toán đủ cho ông L và ở ổn định từ đó cho đến nay. Nếu căn phòng vợ chồng bà đã mua là của ông E thì bà yêu cầu ông L bồi thường theo giá thị trường hiện nay.

10/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu G trình bày: Toàn bộ tài sản nhà đất tọa lạc tại 99/9A ấp 6, xã O, huyện X là tài sản chung của bà và ông E tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2012, bà và ông E bị phát mại, bán đấu giá phần nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận phần còn lại chưa được cấp giấy là tài sản chung của bà và ông E trong thời kỳ hôn nhân.

Nay ông E khởi kiện yêu cầu ông Phan Thanh Đ, ông Phạm Minh M, ông Lý Văn N, bà Võ Thị Thu B phải giao trả lại nhà và đất khoảng 91,9m², thuộc thửa đất số 906, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp 6, xã O, huyện X bà thống nhất ý kiến của ông E.

11/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không L người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B do ông Đặng Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/11/2013, VP công chứng B chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 18444, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Tuấn V, bà Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng gồm các ông bà Huỳnh Tấn A, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị O, Trần Anh I, Nguyễn Hồng Y, Lê Quốc D, Lê Quốc T, Mai Thanh R, Lý Văn N, Nguyễn Thị Thu Q, Đặng Thị Kim S, Phan Thanh Đ, Huỳnh Quốc U, địa chỉ thửa đất số 510, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ số 99/9A ấp 1, xã O, huyện X.

Căn cứ Điều 36 Luật công chứng số 27/2006/L-CTN ngày 12/12/2000, việc chứng thực hợp đồng trên của VP công chứng B đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại địa chỉ nêu trên của Tòa án nhân dân huyện X không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của VP công chứng B nên Văn VP công chứng B không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

12/ Theo bản trình bày ý kiến, các biên bản hòa giải không thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

Ngày 29/10/2002, ông Phạm L được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/QSĐĐ /Q6 thuộc thửa 1087, diện tích 671 m², tờ bản đồ số 03 (TL 1992) xã O.

Ngày 12 tháng 12 năm 2002, ông Phạm Văn K chuyển nhượng một phần thửa 1087 diện tích 303/971 m² cho Mai Lê Phương C được UBND huyện X đang bộ xác nhận trên trang 4 của Giấy chứng nhận (diện tích trên Giấy chứng nhận còn lại 368 m²).

Ngày 20/3/2003, ông Phạm Văn K chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở diện tích 300/368 m² thuộc một phần thửa 1087 tờ bản đồ số 3, xã O để lập thửa mới là 906.

Sau khi chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/QSĐĐ /Q6 cấp ngày 29/10/2002 cho ông Phạm L còn lại diện tích 68 m².

Ông Phạm Văn K tiến hành xây dựng 18 căn nhà trọ trên phần đất thuộc thửa 906 và phần còn lại thửa 1087 xã O.

Ngày 30/7/2004, ông Phạm Văn K và bà Huỳnh Kim H được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho 01 phần căn nhà diện tích 284,2 m² (gồm 14 phòng trọ); diện tích theo hiện trạng sử dụng 335,8 m² thuộc trọn thửa 906 diện tích 300 m² và một phần thửa 46 diện tích 35,8 m² (phần này nằm ngoài Giấy chứng nhận đã cấp năm 2002 cho ông Phạm Văn K).

Ông Phan Tuấn V, bà Nguyễn Thị C là người mua trúng đấu giá nhà đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1318/2004. Ngày 26/8/2013, UBND huyện X cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00674 thửa 510 tờ 09 xã O diện tích 325,4 m², diện tích nhà 284,2 m² cho ông Phan Tuấn V và Nguyễn Thị C.

Theo bản vẽ hiện trạng vị trí, xác định ranh số 99582/CNHN do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 15/10/2015: Phần đất khu 1 có diện tích 325,4 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00674 cấp cho ông Phan Tuấn K ngày 26/8/2013, phần đất khu 2 có diện tích 91,9 m², trong đó có 68 m² thuộc 01 phần thửa 1087 thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1318/2004 cấp cho ông Phạm L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 278/2019/DS-ST ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Danh E về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với ông/bà Võ Thị Thu B, Phan Thanh Đ, Lý Văn N, Phạm Minh M.

1. Buộc ông Phan Thanh Đ phải trả lại nhà và đất là căn phòng trọ số 16 có diện tích 22,68m² cho ông Chu Danh E.
2. Buộc ông Phạm Minh M bà Đỗ Thị U phải trả lại nhà và đất là căn phòng trọ số 18 có diện tích 22,7m² cho ông Chu Danh E.

3. Buộc ông Lý Văn N phải trả lại nhà và đất là căn phòng trọ số 17 có diện tích 22,7m² cho ông Chu Danh E.
4. Buộc bà Võ Thị Thu B phải trả lại nhà và đất là căn phòng trọ số 15 có diện tích 22,7m² cho ông Chu Danh E.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường Tp. Hồ Chí Minh lập ngày 15/10/2015. Đất thuộc khu 2 có diện tích 91,9m², thuộc thửa 1087, toạ lạc tại địa chỉ 99/9A ấp 6, xã O, huyện X, Tp.HCM và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1118 ngày 29/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện X.

Về án phí: Các bị đơn mỗi người chịu án phí 200.000 đồng

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

Ngày 12/6/2019, các bị đơn Võ Thị Thu B, Phan Thanh Đ, Lý Văn N, Phạm Minh M kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ Bản án số: 278/2019/DS-ST ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng và chưa xem xét đến quyền lợi của các bị đơn.

Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự, đề nghị chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, huỷ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 29/5/2019, Tòa án nhân dân huyện X đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 278/2019/DS-ST ngày 29/5/2019/2019. Đến ngày 12/6/2019 các Võ Thị Thu B, Phan Thanh Đ, Lý Văn N, Phạm Minh M có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ

theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của các đương sự nêu trên còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với phần nhà, đất tại địa chỉ 99/9A ấp A, xã O, huyện X, Tp. HCM.. Căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân huyện X có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về tố tụng:

[3.1.1] Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn Võ Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U trình bày các ông bà không thực tế cư ngụ tại địa chỉ đang tranh chấp số 99/9A ấp 6, xã O, huyện X mà để các con ở, có khai báo tạm trú. Toà án cấp sơ thẩm không xác minh tình trạng cư trú thực tế tại địa chỉ tranh chấp, không triệu tập đương sự vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để họ trình bày ý kiến và yêu cầu của mình là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự, vi phạm thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[3.1.2] Tại phiên toà phúc thẩm các bị đơn đều thống nhất ý kiến trình bày: Phiên toà sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X mở lúc 14 giờ 00 ngày 02/5/2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐXXST-DS ngày 03/4/2019, các bị đơn đều có mặt theo giấy triệu tập, tuy nhiên ngay sau đó lại nhận được quyết định hoãn phiên toà số 42/2019/QĐST-DS ngày 02/5/2019 với lý do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy tại biên bản giao quyết định của Tòa án nhân dân huyện X (bút lục số 875) thể hiện vào lúc 14 giờ 30 cùng ngày 02/5/2019 toà giao quyết định hoãn phiên toà số 42/2019/QĐST-DS có ký nhận của các bị đơn ông Phạm Minh M, ông Phan Thanh Đ, ông Lý Văn N và bà Võ Thị Thu B. Do đó có cơ sở xác nhận lời trình bày của các bị đơn về việc có mặt tại phiên toà sơ thẩm là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên toà số 42/2019/QĐST-DS với lý do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt là không đúng diễn biến tại phiên toà ngày 02/5/2019. Mặt khác, việc hoãn phiên toà cũng không có biên bản phiên toà, không có biên bản thảo luận của Hội đồng xét xử sơ thẩm là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 235 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung:

[3.2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn đã thể hiện ý kiến tại các biên bản hoà giải ngày 13/11/2014 (bút lục 665); biên bản về việc không tiến hành hoà giải được ngày 10/12/2014 (bút lục 680), ngày 05/02/2015 (bút lục 692), ngày 20/5/2016 (bút lục 720); các biên bản làm việc ngày 21/8/2015 (bút lục 699) và 31/3/2016 (bút lục 703); biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp,

tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/8/2016 (bút lục 730) và ngày 05/5/2017 (bút lục 757) về việc yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm L phải trả lại cho các bị đơn tiền mua nhà, bồi thường theo trượt giá và bồi thường tiền sửa chữa nhà. Tuy nhiên trong hồ sơ không có bất cứ biên bản làm việc nào có nội dung Tòa án đã giải thích hoặc hướng dẫn đương sự trình bày rõ cụ thể số tiền yêu cầu là bao nhiêu để trên cơ sở đó buộc bị đơn đóng tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập của mình. Tòa án sơ thẩm xác định việc ông Phạm L bán nhà không thuộc quyền sở hữu của mình cho các bị đơn là hành vi sai trái, không đúng quy định của pháp luật nhưng lại không xem xét đến quyền lợi của những người mua nhà và trách nhiệm của ông Phạm L trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu; nhận định các bị đơn thường xuyên vắng mặt và không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết và dành quyền khởi kiện cho các bị đơn đối với một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu là không đảm bảo quyền lợi của các bị đơn và không xem xét giải quyết các vấn đề của vụ án một cách khách quan và toàn diện.

[3.2.2] Về việc xác định nguồn gốc 91.9m² là tài sản đang tranh chấp:

Căn cứ theo những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc nhà đất tại số 99/9A ấp 6, xã O, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Ngày 29/10/2002 ông Phạm Văn K được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/QSDĐ/Q6/Trang154: đất thuộc thửa 1087, diện tích 671m², tờ bản đồ 03 (TL1992) xã O, huyện Hoc Môn.

Ngày 12/12/2002 ông K chuyển nhượng một phần thửa 1087 với diện tích 303/671m² cho bà Mai Lê Phương C, được UBND huyện X đăng bộ xác nhận trên trang 4 của Giấy chứng nhận. Diện tích trên giấy chứng nhận còn lại là 368m². Ngày 20/3/2003 ông Phạm Văn K chuyển nhượng mục đích sử dụng làm nhà ở 300m²/368m² thuộc một phần thửa 1087, tờ bản đồ 03 (TL1992) để lập thửa mới là 906. Sau khi chỉnh lý biến động, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/QSDĐ/Q6/Trang154 cấp cho ông K còn lại diện tích 68m².

Ngày 30/7/2004 ông K và vợ là Huỳnh Kim H được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1318/2004 cho một phần căn nhà diện tích nhà ở 284,2m², diện tích đất ở theo hiện trạng sử dụng là 335,8m², thuộc trọn thửa mới 906 diện tích 300m² và một phần thửa 46 là 35,8m² (phần đất này nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/QSDĐ/Q6/Trang154 cấp cho ông K năm 2002). Ngày 21/6/2005 ông K và bà H chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1318/2004, diện tích nhà ở 284,2m² diện tích đất ở theo hiện trạng sử dụng là 335,8m² cho ông Chu Danh E và bà Trần Thị Thu G theo hợp đồng số 761 lập tại Phòng Tư Pháp huyện X.

Ngày 04/7/2005 ông K chuyển nhượng tiếp cho ông E 32m² trên phần đất còn lại thuộc thửa số 1087, được UBND xã O chứng nhận số 196. Phần còn lại 36m² ông K chưa chuyển nhượng cho ai. Ngày 06/12/2013 ông K và bà H lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Chu Danh E toàn bộ phần còn lại (36m²) của thửa số 1087, tờ bản đồ số 3 (TL1992) xã O (bút lục 647).

Theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 99582/CNHM ngày 15/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh huyện X, phần đất tranh chấp thuộc khu 2, có diện tích 91,9m², thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 9, trên đất có 4 căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn (4 phòng trọ) tọa lạc tại địa chỉ 99/9A ấp 6, xã O, huyện X, Tp.HCM.

Như vậy, phần đất ông E nhận chuyển nhượng của ông K bà H được UBND xã O chứng nhận số 196 ngày 04/7/2005 là 32m² cộng với phần còn lại của thửa đất số 1087 được ông K bà H uỷ quyền cho ông E theo hợp đồng uỷ quyền ngày 06/12/2013 có tổng diện tích trên giấy tờ là 68m² nhưng diện tích đo vẽ thực tế là 91,9m², chênh lệch 23,9m². Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn trả lại phần nhà và đất có diện tích đất 91.9m² cho ông E mà không đo vẽ áp ranh để xác định có bao nhiêu phòng trọ đang tranh chấp nằm trong phần diện tích được công nhận 68m²; chưa làm rõ phần diện tích chênh lệch 23,9m² có nguồn gốc như thế nào, quá trình ông K bà H và ông E sử dụng có kê khai về phần diện tích này hay không, hoặc phần đất này có nằm trong phần lộ giới hay được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai không là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ.

[4] Qua những nhận định nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng và có những thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

[6] Từ những phân tích nêu trên và xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và cần phải thu thập thêm chứng cứ mới có cơ sở giải quyết toàn diện và triệt để vụ án mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Phan Thanh Đ, ông Phạm Minh M, ông Lý Văn N, bà Võ Thị Thu B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2019/DSST ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh Đ, ông Phạm Minh M, ông Lý Văn N, bà Võ Thị Thu B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông Phan Thanh Đ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004201 ngày 12/6/2019; hoàn lại cho ông Phạm Minh M 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004202 ngày 12/6/2019; hoàn lại cho ông Lý Văn N 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004203 ngày 12/6/2019; hoàn lại cho bà Võ Thị Thu B 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004204 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS H. huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu (T.20).

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

Phan Thị Hằng

