

Bản án số: 659/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 6 - 2023

V/v “Tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất có tài sản gắn
liền trên đất”.

**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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền

Bà Trần Thị Kim Quy.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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 Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 6 năm 2023, 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 166/DSPT ngày
12 tháng 04 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất có tài
sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 390/2022/DSST ngày 02/11/2022 của Tòa án
nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2158/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 5
năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Sơn K, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: 1 Đường số 6, phường T, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê P, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: 18 Đường số 1, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn
bản ủy quyền ngày 24/7/2017).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949; (có mặt)

Địa chỉ: 31 ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 9 đường Đ, Phường 1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 31 ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2020).

2. Bà Lý Thị H, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: 31 ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: 5 ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lý Anh T1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 9 Huỳnh Tấn P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1967; (có mặt)

3. Trẻ Nguyễn Ngọc Thái D, sinh năm 2004; (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Ngọc Thái B, sinh năm 1993; (có mặt)

5. Bà Trần Thị Bé C, sinh năm 1996; (có mặt)

6. Ông Nguyễn Hùng C2, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 31 ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Phan Thị Nh, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: 5 ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh Sơn K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/7/2009, nguyên đơn và vợ là bà Nguyễn Thị Th có lập hợp đồng mua của bà Nguyễn Thị N nhà đất tại số 9 Huỳnh Tấn P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có đặc điểm: Diện tích đất 250m² thuộc thửa 516, tờ bản đồ số 37 thuộc đất ở tại nông thôn; diện tích nhà 56,4m² với giá 600.000.000 đ. Hợp đồng được chứng thực tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi mua vợ chồng nguyên đơn đã nhận nhà đất nhưng vì chưa có nhu cầu sử dụng nên rào lại. Đến ngày 09/12/2009, vợ chồng nguyên đơn đã làm xong thủ tục đăng bộ sang tên và được cập nhật vào trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/01/2013, vợ nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th ký hợp đồng tặng cho nguyên đơn phần nhà đất trên nên nguyên đơn đã đứng tên trên toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02108 ngày 25/4/2013.

Đến ngày 26/8/2014, khi nguyên đơn có nhu cầu xây dựng nhà thì bà Nguyễn Thị N cản trở, cố tình chiếm giữ nhà đất không cho xây dựng. Bên cạnh đó nguyên đơn còn phát hiện trên phần đất của nguyên đơn đã mua có 02 căn nhà xây dựng trái phép tổng diện tích 2 căn khoảng 70m² do bà Lý Thị H và ông

Nguyễn Thế T xây dựng. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N, bà H, ông T phải giao trả cho nguyên đơn tài sản đã chiếm giữ trái phép.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Anh Đ trình bày:

Ngày 05/6/2008, bà N có vay tiền của Ngân hàng VIB nhưng đến ngày để xóa nợ ngân hàng thì bà không có tiền, lúc đó nhân viên ngân hàng giới thiệu bà gặp ông Nguyễn Minh Sơn K. ông K cho bà N vay 500.000.000 đ với lãi suất hàng tháng là 5% (5.000.000 đ) nhưng yêu cầu bà phải ra công chứng với nội dung mua bán. Bà N có thắc mắc nhưng ông K nói chỉ là thỏa thuận để hai bên có trách nhiệm sau đó sẽ làm giấy nợ sau nên bà đồng ý và ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó ông K không làm giấy nợ, bản thân bà N vì lớn tuổi nên cũng quên. Sau đó bà N có nhu cầu cần bán nhà để trả nợ cho ông K nhưng ông K không phối hợp và yêu cầu bà phải giao nhà đất. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K vì bà không bán nhà đất cho ông K mà chỉ là vay tiền. Bà N đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 214574 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 25/4/2013 cho ông Nguyễn Minh Sơn K.

Bị đơn bà Lý Thị H trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 08/7/2002 mẹ bà là Nguyễn Thị N cho bà phần đất có diện tích 4m x 10m trên thửa đất nêu trên. Việc cho tặng chỉ nói bằng miệng, sau đó bà cất căn nhà trệt cấp 4 có sự chứng kiến của Ban nhân dân ấp 5 và sinh sống cùng chồng con cho đến nay.

Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K vì mẹ bà không bán đất cho ông K và việc cất nhà của bà là hợp pháp được địa phương xác nhận. Bà cũng yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K.

Bị đơn ông Nguyễn Thế T trình bày:

Ngày 13/02/2009, bà Nguyễn Thị N có làm giấy tay bán cho ông T phần đất diện tích 4m x 10m trên thửa đất nêu trên với giá 155.000.000 đ. Thời điểm này bà N đang thế chấp nhà đất để vay ngân hàng. Sau đó ngày 28/3/2009 ông có làm đơn xin cất nhà ở và sinh sống ổn định cho đến nay. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K vì ông mua đất của bà N và cất nhà ở trước khi bà N bán cho ông K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 390/2022/DSST ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 256 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị N giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 9 Huỳnh Tấn P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Minh Sơn K.

1.2 Buộc bà Lý Thị H giao trả phần đất diện tích 23,7m² tại địa chỉ 908/6/2 Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc vị trí số (12) theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 17/01/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Buộc ông Nguyễn Thế T giao trả phần đất diện tích 20,6m² tại địa chỉ Số 9 Huỳnh Tấn P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc vị trí số (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 17/01/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N, Lý Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM214574, vào sổ cấp GCN số CH02108 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 25/4/2013 cho ông Nguyễn Minh Sơn K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh Sơn K được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai số 0008404 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè.

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng), nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Lý Thị H, phải chịu án phí 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng), nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Bà Lý Thị H được cân trừ số tiền 300.000 đ theo biên lai số 0033937 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, bà Hồng đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí.

- Ông Nguyễn Thế T nộp 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo, kháng nghị và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/01/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 390/2022/DSST ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM214574, vào sổ cấp GCN số CH02108 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 25/4/2013 cho ông Nguyễn Minh Sơn K, bà N trả lại cho ông K 500 triệu đồng và bà N được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do

kháng cáo: Tòa sơ thẩm vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết, xét xử; Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách nên vô hiệu.

Ngày 10/01/2023, bị đơn ông Nguyễn Thế T có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông, ông K phải trả lại phần đất 20,6 m² để gia đình ông ổn định cuộc sống. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm giải quyết chưa đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Giai đoạn sơ thẩm: Việc tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật. (Bị đơn Nguyễn Thị N đã ủy quyền cho người đại diện nhưng việc tổng đạt cho người đại diện chưa được xác định là tổng đạt hợp lệ theo quy định về tổng đạt của Bộ luật Tố tụng dân sự, tại Bút lục sơ thẩm số 238, 241, 244, 250).

- Về nội dung: Sơ thẩm chưa giải quyết đối với tài sản là 2 căn nhà trên đất tranh chấp là chưa giải quyết triệt để tranh chấp tại vụ án.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị N và Nguyễn Thế T được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập tại vụ án thể hiện: Diện tích đất 250m² thuộc thửa 516, tờ bản đồ số 37 và căn nhà 56,4m² trên đất tại số 9 Huỳnh Tấn P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận từ bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Sơn K, bà Nguyễn Thị Th (Hợp đồng được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/7/2009, cập nhật biến động sang tên vợ chồng ông Nguyễn Minh Sơn K bà Nguyễn Thị Th ngày 09/12/2009), nay có tranh chấp.

Tài sản trên phần diện tích đất có tranh chấp ngoài căn nhà 56,4m² của bà

Nguyễn Thị N thì trên đất tranh chấp còn có 2 căn nhà, trong đó 1 căn (tường gạch mái tôn) của ông Nguyễn Thế T và 1 căn (1 lầu mái tôn) của bà Lý Thị H. Theo trình bày của đương sự thì ông Nguyễn Thế T “mua đất bằng giấy viết tay” của bà Nguyễn Thị N vào ngày 13/02/2009, đến ngày 10/6/2009 có xin phép cất nhà; bà Lý Thị H được mẹ là bà Nguyễn Thị N “cho đất bằng giấy viết tay” ngày 18/9/2000, đến ngày 08/7/2002 cất nhà và cùng gia đình ở cho đến nay.

Sơ thẩm không giải quyết đối với tài sản gắn liền với đất tranh chấp là 2 căn nhà nêu trên, với nhận định đây là giao dịch vô hiệu, không có ai yêu cầu, khi nào có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ kiện khác, nội dung tranh chấp tại vụ án là kiện đòi lại tài sản.

Xét “Đơn khởi kiện” ngày 15/11/2017, được Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thụ lý đơn cùng ngày, nguyên đơn ngoài việc yêu cầu đối với bị đơn Nguyễn Thị N phải giao trả diện tích đất cùng căn nhà 56,4m², thì còn có yêu cầu đối với bị đơn *“bà Lý Thị H và ông Nguyễn Thế T phải trả lại phần đất lấn chiếm và tháo dỡ phần xây dựng trái phép gần 70m²”*. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn không thay đổi, bổ sung hay rút một phần yêu cầu khởi kiện. Sơ thẩm không giải quyết phần nội dung yêu cầu của nguyên đơn đối với bà Lý Thị H và ông Nguyễn Thế T về việc tháo dỡ phần xây dựng trái phép gần 70m² trên đất, là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện.

[3] Việc sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Thế T, buộc bà Lý Thị H giao trả phần đất cho nguyên đơn nhưng không giải quyết đối với 2 căn nhà trên đất này là không thể thi hành bản án.

Hai căn nhà là tài sản gắn liền với đất có tranh chấp, sơ thẩm nhận định giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lý Thị H và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Thế T vô hiệu nhưng sơ thẩm chưa thực hiện xác định giá trị đối với tài sản trên đất để giải quyết.

[4] Sơ thẩm nhận định lý do “không có ai yêu cầu” nên không giải quyết là không đúng, bởi lẽ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là toàn bộ diện tích đất 250m² theo giấy chứng nhận, trên diện tích tranh chấp có tài sản gắn liền với đất là 2 căn nhà. Để giải quyết được yêu cầu tranh chấp tại vụ án thì phải giải quyết cả đối với tài sản gắn liền với đất, không phụ thuộc vào việc bị đơn hay người liên quan có đơn yêu cầu hay không, trừ trường hợp có sự thỏa thuận của các đương sự. Hơn nữa, như nhận định ở phần trên, đây là một trong các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chưa được sơ thẩm giải quyết.

[5] Việc sơ thẩm nhận định “khi nào có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ kiện khác” trong trường hợp này là không khả thi, bởi lẽ tài sản là 2 căn nhà chưa được sơ thẩm giải quyết, cũng chưa được xác định giá trị nên nếu trong trường hợp bản án có hiệu lực thì không có cơ sở nào để đảm bảo 2 căn nhà này vẫn tồn tại để thực hiện yêu cầu khởi kiện và giải quyết tranh chấp.

[6] Về thủ tục tố tụng trong việc thực hiện tổng đạt các văn bản cho bị đơn, cấp sơ thẩm cũng có những vi phạm như Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa

phát biểu nhận định.

[7] Sơ thẩm đưa ông Lý Anh T1 tham gia vụ án là “Người có quyền, nghĩa vụ liên quan”, hồ sơ sơ thẩm thu thập thể hiện tài liệu về chẩn đoán và điều trị cho “Bệnh nhân Lý Anh T1” vào năm 2016 thể hiện bệnh nhân bị “Tâm thần phân liệt thể hoang tưởng”. Sơ thẩm chưa thu thập chứng minh về năng lực hành vi của ông Lý Anh T1 để xem xét quyết định việc đưa người giám hộ làm đại diện, trong trường hợp xác định cần phải đưa vào tham gia tố tụng tại vụ án. Sơ thẩm cần lưu ý xác định có cần đưa ông Lý Anh T1 tham gia vụ án hay không, bởi theo bản án sơ thẩm ghi địa chỉ cư trú của người này không phải tại địa chỉ nơi có tài sản tranh chấp.

Do sơ thẩm chưa giải quyết triệt để các vấn đề liên quan nội dung tranh chấp tại vụ án nên bản án không có khả năng thi hành. Những vấn đề của vụ án chưa được giải quyết sơ thẩm mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung giải quyết được. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần phải hủy bản án sơ thẩm; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè giải quyết lại sơ thẩm, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 390/2022/DSST ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thế T mỗi người 300.000 đồng (theo Biên lai số AA/2022/0014615 ngày 12/01/2023 và số AA/2022/0014608 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.25).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng