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: 503/2018/DS-PT
Ngày: 22/05/2018
Vv *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền đất)"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các thẩm phán:
1/ Ông Lê Ngọc Tường
2/ Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/5/2018 và ngày 22/5/2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 03 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)".

Do bản án số 02/2018/DS-ST ngày 25/01/2018 của Toà án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1204/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 03 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 2490/2018/QĐ-PT ngày 20/4/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm: 1965 (có mặt)
Địa chỉ: ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1953(có mặt)
Địa chỉ: Số 42 ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy C, sinh năm: 1985(có mặt)
Địa chỉ: 572/2 Quốc lộ MB, Tổ H, Khu phố S, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan
3.1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1971(có mặt)
3.2 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1985(có mặt)
3.3 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1988 (vắng mặt)
3.4 Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1990(có mặt)
Cùng địa chỉ: ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.5 Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1979(có mặt)

3.6 Ông Nguyễn Văn N1 (T'), sinh năm: 1983(vắng mặt)
3.7 Bà Nguyễn Thị P (Đ'), sinh năm: 1981. (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số 42, ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1967 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 3, ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Bà ở trên phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn L từ năm 1985 lúc này diện tích đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1990 địa chính xã BK yêu cầu bà làm thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Bà có làm thủ tục kê khai nhưng ông L kêu bà làm thủ tục nhập vào phần diện tích đất của ông L ở cạnh phần đất bà đang ở khi nào được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông L sẽ tách thửa trả lại phần đất trên cho bà.

Đến năm 2013, bà cất nhà kiên cố trên phần đất nói trên, đất do ông L (*là cậu chồng của bà*) đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Việc bà xây nhà ông L biết, giấy phép xây dựng do ông L trực tiếp đi xin cho bà và đứng tên ông L. Do thời điểm này ông L đang cầm cố giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị N1 với số tiền là 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)* + 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*) tiền lãi suất nhưng ông không có tiền chuộc nên con gái bà là Nguyễn Thị Thanh H bỏ tiền ra chuộc giấy chứng nhận QSDĐ đất về cho ông L làm thủ tục tách thửa diện tích 132,3m2 cho gia đình bà, ông Lớn có viết tay giấy cam kết tách đất cho bà nhưng đến nay ông L chưa làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là vì: Khi chuộc giấy chứng nhận QSDĐ về, ông L đòi bà đưa 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* thì ông mới đồng ý sang tên diện tích đất trên cho bà. Do không có tiền nên đến nay diện tích đất mà bà cất nhà ở trên đất vẫn do ông L đứng tên mặc dù trước đây ông L đã hứa cho phần đất 132,3m^2 cho gia đình bà.

Đối với số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) đã đưa ông L để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà N1. Nay bà không yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông L trả lại vì bà cho rằng khi đưa số tiền trên cho ông L, ông có hứa khi chuộc giấy đất về sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình bà nên xin cấn trừ vào phần đất trên.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất diện tích 132,3m^2; thuộc thửa số 591 - 592; tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh; theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00086. Do UBND huyện CG, Tp Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014 cho gia đình bà. Vì gia đình bà đã cất nhà sinh sống và sử dụng quyền sử dụng đất trên ổn định từ năm 1985 cho đến nay. Trường hợp ông L muốn lấy lại đất thì yêu cầu ông ông L bồi thường công bồi thố từ năm 1985 đến nay và giá trị căn nhà mà gia đình bà đã xây dựng trên đất.

Lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn L:

Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/6/2005, tổng diện tích là 1.054m^2; thửa 111-63, 111-62, 111-61; tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh. Đến năm 2014, ông tách ra 02 thửa gồm: Một thửa hiện nay do bà Nguyễn Thị B đang ở nhờ có diện tích 100,7m^2(là cháu kêu bằng cậu ruột); một thửa do bà Phan Thị T đang ở nhờ có diện tích 132,3m^2 tất cả hai thửa đất trên đều do ông L đứng tên.

Ông L xác nhận gia đình bà T ở trên phần đất của ông từ năm 1985 cho đến nay, nguồn gốc đất do cha mẹ của ông để lại. Ông L thừa nhận vào năm 2013 gia đình bà T có đưa cho con ông là Nguyễn Văn N1 mượn số tiền là 15.000.000 đồng *(mười lăm triệu đồng)* để chuộc lại giấy chứng nhận QSDĐ từ bà Phạm Thị N1. Ông L cho rằng không hứa hẹn tách thửa đất ra cho gia đình bà T, ông chỉ đồng ý cho gia đình bà T 48m^2 để ở, nếu có muốn ở hết phần diện tích đất 132,3m^2 thì trả tiền lại. Khi bà T cất nhà kiên cố không có báo cho ông biết và việc xin giấy phép xây dựng do phía gia đình bà T đi xin phép.

Đến nay gia đình ông vẫn chưa trả số tiền 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)* + 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*) tiền lãi cho gia đình bà T. Ông yêu cầu bà T trả lại diện tích đất đang ở và tháo dỡ nhà đi nơi khác. Yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử vì giữa ông và bà T không thể thỏa thuận được với nhau trong việc giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn N; Nguyễn Văn T1; Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn có ý kiến giống với ý kiến của bà Phan Thị T. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất mà gia đình đã sinh sống ổn định từ năm 1985 cho đến nay.

Ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn có cùng ý kiến với bị đơn là ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Phan Thị T tháo dỡ nhà đi nơi khác và trả lại phần diện tích 132,3m^2 đất lại cho ông L.

Ý kiến của bà Phạm Thị N1: Năm 2013, ông Nguyễn Văn N1 (con ông L) có cầm giấy chứng nhận QSDĐ do ông L đứng tên cho bà với số tiền là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) lãi suất hàng tháng là 700.000 đồng. Cuối năm 2013, bà Nguyễn Thị Thanh H (con bà T) có đến nhà bà N1 trao đổi về việc chuộc giấy chứng nhận QSDĐ của ông L, hai bên thỏa thuận đến nhà ông L có sự hiện diện của 03 người là ông L; bà N1 và bà H để nhận 15.000.000 đồng và 700.000 đồng tiền lãi suất do bà H đưa thì bà N1 trả lại giấy chứng nhận QSSĐ cho ông L. Bà N1 xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án và cam kết lời khai là đúng sự thật.

Ông Huỳnh Văn S1, sinh năm 1957 là trưởng ban nhân dân ấp BM, xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh xác nhận: ông Nguyễn Văn L có cho đất bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn N (là cháu ruột) và có điểm chỉ vào giấy cho đất là đúng, chính ông là người ký xác nhận. Ông S1 cam kết xác nhận nội dung cho đất là có thật và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ngày 25/01/2018 Tòa án nhân dân huyện CG xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST.

Tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, c khoản 1, Điều 39, Điều 147; Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 26; Điều 98; Điều 99; Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 265; Điều 288; Điều 246 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 191; khoản 2, Điều 221; Điều 236; khoản 3, Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm b, khoản 1 Điều 24; Điều 27 Pháp lệnh án phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 6; Điều 7; Điều 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ổn định cho gia đình bà Phan Thị T sinh sống trên đất và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T đối với diện tích đất: 132,3m2; thửa 591-592; tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh; theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00086. Do UBND huyện CG, Tp Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014 (*kèm theo lược đồ*).

Bà Phan Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L là 70.000.000 đồng, trừ đi số tiền 15.700.000 đồng (bao gồm tiền nợ gốc và lãi) mà gia đình bà T đã bỏ ra để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nên bà T còn phải trả lại cho ông L số tiền là 54.300.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng*).

Bà T có nghĩa vụ trả số tiền 54.300.000 đồng cho ông L làm một lần. Bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà T tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá (đương sự đã nộp xong).

*3. Về án phí dân sự sơ thẩm***:**

Án phí dân sự sơ thẩm bà Phan Thị T phải nộp là 1.750.000 đồng (*Một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*). Bà T đã nộp 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 04884, ngày 15/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, nên được cấn trừ hoàn lại cho bà T số tiền là 750.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/2/2018 Tòa án nhân dân Huyện CG nhận được đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của ông L.

Ông Nguyễn Huy C là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L trình bày nội dung và căn cứ kháng cáo : Bản án sơ thẩm xét xử không hợp lý hợp tình. Ông L không thừa nhận dấu vân tay trên đơn xin xác nhận hoàn cảnh khó khăn, chữ ký trên bản vẽ giấy phép xây dựng và chữ ký trên thông báo khởi công xây dựng và có yêu cầu giám định. Thời điểm đươc cấp giấy chứng nhận hộ ông L gồm 7 thành viên gồm : Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị P, Ông Nguyễn Văn N1, bà Võ Tị Đ, ông Võ Tuấn K, ông Võ Tuấn A. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng của cha mẹ ông L, ông L cũng đã đươc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể xem xét chấp nhận cho bà T vì sử dụng ổn định lâu dài. Toà án sơ thẩm nhận định yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở chấp nhận tuy nhiên nguồn gốc đất là của gia đình ông L vì vậy buộc bà T phải trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông L với mức giá 70 triệu đồng là không có căn cứ và là trái pháp luật theo khoản 1 Điều 163 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày : Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông L đúng trong thời hạn qui định tại điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bản án sơ thẩm không đưa đầy đủ những người đang thực tế cư trú tại nhà đất đang tranh chấp và cũng không đưa những thành viên trong hộ gia đình của ông L vào tham gia tố tụng.

Về nội dung kháng cáo:

1- Yêu cầu của đương sự chưa đươc Toà sơ thẩm thụ lý giải quyết là tiền bồi thố và tiền xây nhà tổng cộng là 450.000.000 đồng.
2- Án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phần tiền 15.700.000 đồng vì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả nhưng án sơ thẩm lại tuyên cấn trừ vào số tiền 70.000.000 đồng buộc bà T trả cho ông L.
3- Bà T có yêu cầu mới phát sinh tại phiên toà phúc thẩm về số tiền 15.700.000 đồng.
4- Ông L có yêu cầu giám định chữ ký, dấu vân tay.

Những vấn đề trên cấp cơ thẩm cần thiết phải làm rõ nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự nên căn cứ Khoản 3 Điều 308 đề nghị huỷ bản án và giao toàn bộ hồ sơ về Toà án Nhân dân Huyện CG xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo:

Ngày 25/01/2018, Tòa án nhân dân huyện CG mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 02/2018/DS-ST. Ngày 07/02/2018 bị đơn- ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án trên. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo của ông L còn trong hạn luật định nên được xem xét phúc thẩm.

[2] Nội dung kháng cáo: Phía ông L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn, bà T yêu cầu Tòa án công nhận cho gia đình bà phần đất có diện tích 132,3m^2; thuộc thửa số 591 - 592; tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh; theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00086, do UBND huyện CG, Tp Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014. Trường hợp ông L muốn lấy lại đất thì yêu cầu ông L bồi thường công bồi thố từ năm 1985 đến nay và tiền xây dựng căn nhà mà bà đã xây dựng trên đất, tổng cộng là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Phía bị đơn ông L yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Phan Thị T phải tháo dỡ căn nhà cất trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất 132,3m^2 cho gia đình ông.

[2.1] Căn cứ vào giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 00086, do UBND huyện CG, Tp. Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014 được tách ra từ Giấy chứng nhận số H01411 do UBND huyện CG cấp ngày 06/06/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn L có cơ sở cho rằng diện tích 132,3m^2; thuộc thửa số 591 - 592; tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh mà bà Phan Thị T đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn L thuộc quyền sở hữu của hộ ông Nguyễn Văn L chứ không phải là cá nhân ông L. Cấp sơ thẩm chưa xác minh tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Nguyễn Văn L gồm những ai là có thiếu sót.

[2.2] Ngày 02/2/2013, ông L có viết giấy tay xin xác nhận hoàn cảnh khó khăn không có đất ở để ông cho đất các cháu cụ thể cho bà Nguyễn Thị B diện tích là 100,7m^2; cho vợ chồng ông Nghĩa; bà T diện tích là 132,3m^2. Sự việc trên có xác nhận của ông Nguyễn Văn Sầm (đại diện ban nhân dân ấp BM). Cấp sơ thẩm nhận định: ông L có giấy xác nhận hoàn cảnh khó khăn, trong nội dung thể hiện cho bà T, ông Nghĩa 132,3m^2 đất có xác nhận của địa phương để cho rằng ý chí của ông L cho bà T, trong khi ông L cho rằng chữ viết và dấu lăn tay không phải là của ông. Cụ thể là tại biên bản hòa giải ngày 18/11/2015 tại văn phòng khối vận ông L trình bày "*Đơn xin xác nhận khó khăn ngày 2/12/2013 để cho đất bà Bạc và ông Nghĩa thì tôi không có lăn tay*" nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ về việc ông L có yêu cầu giám định dấu vân tay hay không. Tại cấp phúc thẩm, Ông L không thừa nhận dấu vân tay trên đơn xin xác nhận hoàn cảnh khó khăn, chữ ký trên bản vẽ giấy phép xây dựng và chữ ký trên thông báo khởi công xây dựng và có đơn yêu cầu giám định chữ ký, dấu lăn tay. Xét, đây là yêu cầu mới, cấp sơ thẩm chưa tiến hành giám định nên cấp phúc thẩm không thể giám định lại theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 được .

[2.3] Ông L khai vào năm 2013 ông có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1, gia đình ông không khả năng chuộc lại. Gia đình bà T đưa tiền cho ông L chuộc giấy chứng nhận QSDĐ đất là 15.000.000 đồng nợ vay và 700.000 đồng tiền lãi suất.

Tại đơn khởi kiện, các buổi làm việc cũng như tại phiên toà sơ thẩm bà T đều xác nhận là có đưa cho gia đình ông L 15.700.000 đồng, tuy nhiên không có yêu cầu tranh chấp về số tiền này nhưng tòa án cấp sơ thẩm nhận định : ‘‘*Bà Phan Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L là 70.000.000 đồng, trừ đi số tiền 15.700.000 đồng (bao gồm tiền nợ gốc và lãi) mà gia đình bà T đã bỏ ra để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nên bà T còn phải trả lại cho ông L số tiền là 54.300.000 đồng (Năm mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng)*” là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà T có yêu cầu ông L hoàn trả lại khoản tiền này, xét đây là yêu cầu bổ sung, bà T cần phải thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng và đóng án phí tạm nộp ở cấp sơ thẩm để đươc Toà án xem xét.

[2.4] Đơn khởi kiện bà T yêu cầu ông L phải chuyển quyền sở hữu phần đất 132,3m^2 đất cho gia đình bà, tuy nhiên tại bản khai và biên bản hoà giải bà T và ông Nghĩa đều có yêu cầu trong trường hợp ông L không chuyển quyền sở hữu cho bà thì phải bồi thường công bồi thố từ năm 1985 đến nay là 200.000.000 đồng và giá trị căn nhà 250.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm cũng đã nhận định : ‘‘ *Trong quá trình sinh sống gia đình bà T đã bồi đắp tôn tạo nền đất và sữa chữa nâng cấp nhà ở nhiều lần. Năm 2013, gia đình bà T xin giấy phép xây dựng nhà kiên cố mặc dù ông L có biết nhưng không tranh chấp, ngăn cản đối với việc xây dựng nhà của gia đình bà T”,* tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng không làm rõ việc đương sự có yêu cầu này không để làm thủ tục thụ lý và cho bà T đóng tiền tạm ứng án phí bổ sung đối với yêu cầu này (nếu có).

[2.5] Ông L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị P đều có yêu cầu buộc gia đình bà Phan Thị T tháo dỡ nhà đi nơi khác và trả lại phần diện tích đất 132,3m^2 đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm thủ tục để thụ lý yêu cầu phản tố của ông L cũng như yêu cầu độc lập của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà T trình bày hiện những người thực tế cư trú trong căn nhà gồm 12 người gồm bà Phan Thị T, Ông Nguyễn Văn N, Ông Nguyễn Văn T1, Ông Nguyễn Văn T2, Bà Nguyễn Thị Thanh H, Lê Thị T3, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị A1 và 3 người cháu nội của bà T. Việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đang thực tế cư trú tại đây nên cần thiết phải xác minh làm rõ đưa những người này vào tham gia tố tụng.

[2.6] Trong lời khai và biên bản hòa giải của Cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T có khai nhận việc bà có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất năm 1999, cán bộ địa chính đến nhà làm thủ tục nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và xác minh nhằm làm rõ việc kê khai của bà T và quá trình ông L hợp thức hóa nhà, đất cũng như chưa tiến hành lập biên bản đối chất giữa các đương sự về các tình tiết mâu thuẫn để làm sáng tỏ nội dung vụ án.

[2.7] Theo đơn kiện và tại phiên tòa phúc thẩm bà T yêu cầu ông L phải sang tên chủ quyền đất cho gia đình bà gồm bà và chồng là ông Nguyễn Văn N, Tòa sơ thẩm chỉ tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T đối với diện tích đất: 132,3m2; thửa 591-592; tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh; theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00086 do UBND huyện CG, Tp Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014 (kèm theo lược đồ) là không đúng với yêu cầu của đương sự.

[2.8] Toà án cấp sơ thẩm nhận định trong bản án nội dung : ‘‘*căn cứ vào Điều 26; Điều 98; Điều 99; Điều 100 và Điều 203 ổn định cho gia đình bà Phan Thị T sinh sống trên đất và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T đối với diện tích đất: 132,3m^2; thửa 591-592; tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã BK, huyện CG, Tp Hồ Chí Minh; theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00086. Do UBND huyện CG, Tp Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014. Bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*.” nhưng phần quyết định của bản án lại không đề cập đến nội dung này.

[2.9] Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà T có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00086 do UBND huyện CG, Tp Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 26/02/2014 hay không. Vì khi bà T yêu cầu Toà tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà T thì phải xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này vì UBND huyện CG đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Từ các phân tích trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục sai sót của cấp sơ thẩm và theo đề nghị của Viện kiểm sát Thành phố, kháng cáo của ông Nguyễn Văn L là có cơ sở chấp nhận, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án 02/2018/DS-ST ngày 25/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện CG để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Xem xét lại khi vụ án đươc xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm

[*3.2] Án phí phúc thẩm*: Căn cứ Khoản 2 Điều 148, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông L đã tạm nộp.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện CG.

2. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm

3. Án phí phúc thẩm : Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn L 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm ông L tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AG/2011/05802 ngày 9/2/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương