

Bản án số: 451/2018/DS-PT

Ngày: 08-5-2018

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng 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 Đỗ Giang.

Các Thẩm phán:

1. Bà Võ Thị Sang;
2. Ông Bùi Liên Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký 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 tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2018, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 396/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 676/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Ngọc H** – sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2/292, ấp Đ1, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Phan Thị T** – sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1/219, ấp Đ2, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C - đường L, Khu phố G, thị trấn C, huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Trương Tiến T** và ông **Nguyễn Văn N** – sinh năm 1974 (có mặt).

2/ Ông Trần Văn T1 – sinh năm 1961 (xin vắng mặt).

3/ Ông Trần Văn T2 – sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

4/ Bà **Trần Thị H** – sinh năm 1982 (có mặt).

5/ Bà **Trần Thị L** – sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1/219, ấp Đ2, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông **Nguyễn Ngọc K** – sinh năm 1966.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc K: Bà **Huỳnh Ngọc H** – sinh năm 1969 (theo giấy ủy quyền số 004752, quyền số 8 TP/CC-SCC/GUQ lập ngày 15/11/2017 tại Văn phòng công chứng Đ) (có mặt).

7/ Bà **Nguyễn Ngọc Anh T3** – sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Số 2/292 ấp Đ1, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc Anh T3: Bà **Huỳnh Ngọc H** – sinh năm 1969 (có mặt).

8/ Bà **Nguyễn Thị T4** – sinh năm 1942 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1/306 ấp Đ2, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H trình bày:

Năm 1997, bà Phan Thị T được Nhà nước xét cấp tặng nhà tình nghĩa với số tiền là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*). Do bà T không có đất cất nhà nên bà Nguyễn Thị T4 (mẹ ruột bà T) có đồng ý cho bà T cất nhà trên diện tích đất của bà T4 nhưng không cho làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Khi sinh sống trên đất, bà T có lần ra xung quanh với diện tích là 508,6m² (gồm đất cất nhà tình nghĩa là 96,5m²; 412,1m² đất sân và vườn). Năm 2005, bà Nguyễn Thị T4 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ phần đất do bà đứng tên cho bà Huỳnh Ngọc H (là con gái đời chồng sau của bà T4). Nay bà H không đồng ý cho bà T ở trên đất nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải dỡ nhà trả lại đất cho bà. Bà H sẽ hoàn trả một suất nhà tình nghĩa là 15.000.000 đồng cho bà T theo quy định hiện nay. Nếu bà T muốn ở lại trên đất thì chỉ được ở trên phần diện tích đất đã xây dựng nhà trước đây nhưng không được trồng trọt, chăn nuôi lấn sang phần diện tích đất xung quanh. Tuy nhiên, bà H chỉ cho bà T ở nhờ chứ không làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất cho bà T. Sau này, bà T có đất thì phải di dời nhà đi nơi khác hoặc chỉ cho ở đến khi bà T chết thì phải dỡ nhà trả đất lại cho bà H.

Bị đơn bà Phan Thị T trình bày:

Năm 1984, bà T từ tỉnh T về huyện C sinh sống và có xin bà Nguyễn Thị T4 (là mẹ ruột) cất tạm căn nhà lá trên một phần đất có diện tích 4.412m² (có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1988/QĐ-UBND ngày 08/8/2005, do biến động mất 988m², hiện diện tích còn lại 3.424m², thuộc

tờ bản đồ số 09, thửa số 20-21 (nay là thửa phân chiết số 34-1, 34-2; tọa lạc tại: xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1564/QSDĐ/SX).

Năm 1997, bà T được Nhà nước xét tặng nhà tình nghĩa (vì bà T là con liệt sĩ Phan Văn N) do không có đất nên bà T4 đồng ý cho cất nhà tình nghĩa trên một phần đất của bà T4. Quá trình sinh sống trên đất của bà T4, giữa bà T và bà T4 có phát sinh mâu thuẫn. Vì lý do trên, đến năm 2005 bà T4 lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Ngọc H (con ruột bà T4) đứng tên diện tích 3.424m²; thửa số 20; tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại: xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638; do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Huỳnh Ngọc H ngày 08/8/2005 (trong đó có căn nhà của bà T cất trên đất bà H được bà T4 cho). Từ thời gian đó cho đến nay gia đình bà T vẫn sống trên phần đất nói trên không có tranh chấp đến ngày 12/6/2010 bà H có đơn khởi kiện yêu cầu bà T dỡ nhà trả lại đất cho bà H.

Bà T cho rằng trong thời gian sinh sống trên phần đất của bà T4, gia đình bà có công bồi thổ, trồng cây ăn trái. Gia đình bà sinh sống từ năm 1984 đến nay nên yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà tình nghĩa và công trình phụ trên đất với diện tích là 508,6m². Buộc bà H phải bồi thường lại giá trị cây trồng mà gia đình bà T đã trồng trên đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Lời khai của ông Trần Văn T1 (chồng bà T); bà Trần Thị H; Trần Thị L; Trần Văn T2 (là con ông T1 và bà T) về nội dung lời khai giống như lời khai của bà Phan Thị T.

Ông Nguyễn Ngọc K (là chồng bà H) xác nhận toàn bộ phần diện tích đất 3.424m²; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 là tài sản riêng của bà H nên ông Khải không yêu cầu Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông cũng có đơn xin vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị T4 khai nhận nguồn gốc diện tích đất 3.424m² là do mẹ bà chết để lại, đến năm 2005 bà lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Ngọc H đứng tên. Trước đây bà có cho bà T là con ruột cất căn nhà tình nghĩa trên đất nay quyền sử dụng đất trên đã chuyển cho bà H nên bà không có ý kiến và do bà H toàn quyền quyết định. Bà T4 cũng khẳng định ngoài bà H ra còn lại tất cả các con của bà không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với diện tích đất mà bà T đang ở.

Ngày 03/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện C có công văn số 2046/UBND trả lời về việc tranh chấp đất như sau: Ngày 08/8/2005, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638; diện tích 3.424 m²; thửa số 20; tờ bản đồ số 09; cho hộ bà Huỳnh Ngọc H, cư trú tại ấp Đ1, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị T4 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số 56/CN ngày 07/7/2005). Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Ngọc H là có căn cứ và đúng qui định pháp luật. Ngoài ra ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến gì liên quan đến căn nhà của bà T tọa lạc trên đất khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Các đương sự không thỏa thuận được nội dung vụ kiện, Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục thông thường.

Phía Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, qua phân tích nội dung vụ kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và đương sự như sau: Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử và đương sự từ khi mở phiên tòa đến trước khi nghị án chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết đối với vụ án chậm thời gian theo quy định của pháp luật. Về nội dung qua phân tích mối quan hệ giữa các bên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 173; khoản 1 Điều 247; Điều 261; Điều 258 Bộ luật Dân sự năm 2005.

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

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bác yêu cầu của bà Huỳnh Ngọc H, trú tại số 2/292 ấp Đ1, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc buộc bà Phan Thị T cùng gia đình, trú tại số 1/219 ấp Đ2, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trả cho bà phần diện tích đất 338,6m² thuộc một phần thửa 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 192 (tài liệu năm 2004) tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận căn nhà tình nghĩa có diện tích 96,5m² trên diện tích 120m², thuộc một phần thửa 34-1 và 34-2 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị T.

Bà Phan Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng lập thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà đất nêu trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Ngọc H trả cho bà Phan Thị T số tiền hoa màu trên đất là 8.380.000 đồng (*Tám triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng*).

Việc thực hiện các khoản trên tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 16.849.000 đồng (*Mười sáu triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) buộc bà H phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 29/8/2017, nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm với lý do: Tòa sơ thẩm giải quyết vụ việc tranh chấp không đúng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận căn nhà tình nghĩa cho bị đơn không phù hợp với đối tượng được cấp theo quy định hiện hành; phán quyết của Tòa sơ thẩm thiếu căn cứ pháp luật cả về phần nội dung và mức án phí phải chịu.

Ngày 29/8/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện C. Đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phúc xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên vì việc giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng: Khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, làm rõ thời điểm bà Phan Thị T được mẹ là bà Nguyễn Thị T4 cho cất nhà ở tạm trên đất. Vào năm 2005, bà Nguyễn Thị T4 đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất được công nhận là 3.424m² thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 09 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho con là bà Huỳnh Ngọc H; thủ tục chuyển nhượng được chính quyền địa phương xác nhận tiến hành hợp lệ nên nguyên đơn có quyền yêu cầu bà T trả lại đất. Tòa sơ thẩm nhận định căn nhà bà Phan Thị T đang sử dụng là “Nhà tình nghĩa” được công nhận quyền sở hữu cùng diện tích đất 338,6m² thuộc một phần thửa 34-1, 34-2, tờ bản đồ số 192 (tài liệu năm 2004) tại xã L, huyện C của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho hộ bà Huỳnh Ngọc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 ngày 08/8/2005 do gia đình bà T tự lấn chiếm là tài sản cá nhân của bà T là không đúng với nguồn gốc sử dụng và quy định của pháp luật, gây thiệt hại quyền lợi của nguyên đơn.

Bị đơn bà Phan Thị T trình bày ý kiến cho rằng: Trước đây bà sống chung với bà ngoại có công bồi thổ, tạo dựng đất và được mẹ ruột là bà T4 cắt đất cho xây dựng nhà tình nghĩa; nay gia đình bà có đông nhân khẩu không còn nơi ở nào khác; Tòa sơ thẩm đã giải quyết cho bà được hưởng 508,6m² đất theo nội dung tranh chấp là hợp tình, hợp lý; đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nêu: Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H; quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/8/2017 của Viện trưởng kiểm sát nhân dân huyện C Thành phố Hồ Chí Minh được làm và thực hiện trong hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận; Những người tiến hành tố tụng gồm Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C Thành phố Hồ Chí Minh xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án về Tòa sơ thẩm tiến hành xét xử lại theo thủ tục chung vì phán quyết của Hội đồng xét xử sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, giải quyết nhầm lẫn về án phí và nội dung chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi bên đương sự.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C Thành phố Hồ Chí Minh được làm và thực hiện trong thời hạn luật định phù hợp với các quy định tại Điều 172, Điều 173, Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2010, nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H trình bày: “*Trước đây má tôi (bà Nguyễn Thị T4) chia cho chị Phan Thị T một miếng đất dài 80m, ngang 30m nhưng chị đã bán tiêu xài cá nhân trong gia đình. Năm 1987, Ủy ban Nhân dân xã L (huyện C) cho chị 15.000.000 đồng để cất nhà nhưng chị không có đất nên chị hỏi tôi cho đất cất nhà tạm trong một*

thời gian. Thời gian lâu quá nên chị chiếm đất nhà tôi trước sân dài 64m, nhà sau dài 126m, nhà tường 50m². Tổng cộng 240m². Số tiền tổng cộng là 120.000.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại đất và dỡ nhà đi.”

Tại biên bản hòa giải ngày 13/4/2015 (bút lục số 174); Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 29/11/2016 (bút lục số 177) và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/8/2017 (bút lục số 190 - 191) nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H xác định ý chí như sau: Trước đây bà Phan Thị T được xét cấp nhà tình nghĩa số tiền là 15.000.000 đồng, mẹ tôi bà Nguyễn Thị T4 có cho bà T cất nhà ở nhờ nên không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Hiện nay bà T lấn thêm ra xung quanh, tổng diện tích bằng 508,6m² (bao gồm 96,5m² đất cất nhà ở và 412,1m² đất sân vườn). Nay tôi không đồng ý cho bà T ở nhờ trên đất nữa, buộc bà T phải dỡ nhà đi, tôi trả cho bà T một suất nhà tình nghĩa theo quy định. Trường hợp bà T muốn ở lại phần đất chỉ được ở trên phần diện tích đã xây dựng trước đây là 108m², không được lấn xung quanh, không được quyền trồng trọt và chăn nuôi. Tuy nhiên, tôi chỉ cho bà T ở nhờ chứ không làm thủ tục tách thửa, sau này có đất bà T phải dỡ nhà đi. Nếu bà T không dỡ nhà đó thì bà T ở đến khi nào chết thì trả lại đất.

Trình bày tại các bản khai, phiên hòa giải cũng như tại hai phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T4 cũng đồng tình với ý kiến đòi lại phần diện tích đất có tranh chấp của bà Huỳnh Ngọc H; bà T4 khẳng định chỉ cho bà T cất nhà tạm trên đất để sử dụng, nay bà H có quyền tự định đoạt đối với tài sản của mình. Riêng bị đơn bà Phan Thị T thể hiện ý chí không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố đề Tòa án xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà và quyền sử dụng đất đối với phần nhà đất đang sử dụng.

Giải quyết sơ thẩm vụ án, Hội đồng xét xử của Tòa án nhân dân huyện C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận căn nhà tình nghĩa có diện tích 96,5m² trên diện tích 120m², thuộc một phần thửa 34-1 và 34-2 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị T; đồng thời bác yêu cầu của bà Huỳnh Ngọc H về việc buộc bà Phan Thị T cùng gia đình, trú tại số 1/219 ấp Đ2, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trả cho bà phần diện tích đất 338,6 m² thuộc một phần thửa 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 192 (tài liệu năm 2004) tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; cho phép bà Phan Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng lập thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà đất nêu trên. Ngoài ra, tòa sơ thẩm còn ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền hoa màu trên đất là 8.380.000 đồng và nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên giá trị đất kiện đòi không được chấp nhận.

Trên cơ sở xem xét, đánh giá lại chứng cứ theo yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Khi xét xử vụ

án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định căn nhà có diện tích 96,5m² được xây dựng trên phần đất 120m² là “Nhà tình nghĩa” để công nhận quyền sở hữu cho bà T là chưa đủ cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật hiện hành. Việc cho phép bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 338,6m² trong phần diện tích đất 3.424m² mà chính quyền địa phương đã cấp cho hộ bà Huỳnh Ngọc H trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố về nội dung này là giải quyết vượt quá phạm vi tranh chấp và yêu cầu của đương sự; đây thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dân sự.

Mặt khác, theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/10/2012 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 05/11/2012 (bút lục số 131) thì bà Huỳnh Ngọc H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK886884 với tổng diện tích đất là 3.424m² gồm 2 thửa BK cũ là thửa 34 và 35; thửa BK chiết phân 34-1, 34-2, 35-1 tại xã L, huyện C Thành phố Hồ Chí Minh. Riêng thửa 34-2 là căn nhà do bà Phan Thị T xây dựng nằm ở vị trí trung tâm thửa BK 34 (cũ) kết nối với đường lộ chính bằng lối đi nội bộ tự tạo trong khuôn viên phần diện tích đất bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của một bên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành khảo sát, đo vẽ, tính diện tích đất mở lối đi từ căn nhà diện tích 96,5m² ra mặt lộ chính. Như vậy, nếu Tòa án cấp phúc thẩm có ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc cho gia đình bị đơn được lưu cư trên phần nhà đất đã được xây dựng từ năm 1997 cho đến khi trả đất hoặc được ở đến khi mãn phần phải trả đất như ý chí ban đầu được ghi nhận trong bản khai hoặc tại các phiên hòa giải của nguyên đơn thì việc thi hành bản án cũng không thể thực hiện được vì lối đi riêng chưa được xác định cho bị đơn; đồng thời làm mất đi quyền kháng cáo của mỗi bên đương sự.

[2.2] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bảo lưu kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do: Tại biên bản hòa giải ngày 16/9/2009 của Ủy ban nhân dân xã L, bị đơn bà Phan Thị T thừa nhận bà Nguyễn Thị T4 có cho ở nhờ trên phần đất có tranh chấp từ năm 1984 nhưng không có chứng cứ ghi nhận sự việc này, đến năm 1997 bà T được xét tặng nhà tình nghĩa do không có đất nên bà T4 đồng ý cho cất nhà tình nghĩa trên phần đất của bà T4. Tuy nhiên, không xác định được diện tích cất nhà tình nghĩa là bao nhiêu, theo kết quả đo đạc ngày 27/8/2013 và bản đồ vị trí đo ngày 07/12/2010 thì diện tích nhà tình nghĩa là 96,5m² và quá trình sử dụng gia đình bà Phan Thị T lấn 412,1m². Tổng diện tích đất hiện nay bà T sử dụng là 508,6m² nằm trong phần đất 3.424m² mà bà H đã được công nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Phòng Lao động, Thương binh và Xã hội huyện C không cung cấp thông tin địa vị pháp lý của căn nhà tình nghĩa mà bà T đã xây dựng bằng nguồn tiền chính quyền địa phương hỗ

trợ do hồ sơ không còn lưu giữ; trong khi đó Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T4 với bà Huỳnh Ngọc H được tiến hành hợp lệ, đúng quy định của pháp luật. Từ đó, không có căn cứ xác định nhà tình nghĩa diện tích 96,5m² trên diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa 34-1, 34-2, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị T như quyết định của bản án sơ thẩm. Ngoài ra, Tòa sơ thẩm còn buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 16.849.000 đồng không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án”; Giải quyết việc ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bà T tiền hoa màu trên đất 8.380.000 đồng không phù hợp với ý chí của nguyên đơn vì bà H chỉ đồng ý bồi thường khi được nhận lại đất; Mặt khác, quyết định của bản án sơ thẩm không đề cập, xử lý tiền tạm ứng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự cũng là thiếu sót.

[3] Từ những trích dẫn và phân tích như đã nêu phần trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng khi giải quyết không đúng hoặc vượt quá yêu cầu của đương sự, việc thu thập và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi bên đương sự. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, xử hủy toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để tiến hành xét xử lại theo thủ tục chung.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H trong hạn luật định được chấp nhận.

Về nội dung: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H. Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án về

Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã tạm nộp. Hoàn lại cho bà Huỳnh Ngọc H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2011/05575 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- TAND h. C (1)
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND Tp.HCM (1)
- Chi cục THADS h. C (1)
- Các đương sự (10)
- Lưu hồ sơ vụ án (4)

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

Đỗ Giang