

Bản án số: 484/2018/DS-PT

Ngày: 16-5-2018

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất ở

**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 Nguyễn Chí Sang

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Tuyết Mai

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 tháng 5 năm 2018, ngày 09 tháng 5 năm 2018 và ngày 16 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 503/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1624/2018/QĐPT-DS ngày 10/4/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1971 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 1, đường 54, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 115 đường Lê A, tổ 1, ấp 1, xã BL, thị xã LK, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Nhật T1 – Trưởng Văn phòng Luật sư PV (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Quang Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: 69 HBC, Phường MH, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 140 CH, Phường B, Quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phan Hồng V

và Luật sư Bùi Ngọc H thuộc Công ty TNHH Luật LVT (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Trụ sở: 168 TVB, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Phan Thị Minh L – Trưởng phòng Tiếp công dân Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H (Theo Giấy ủy quyền số 629/UBND-GUQ ngày 07/03/2016).

3.2 Bà Phạm Thị G (sinh năm 1925, chết ngày 10/3/2017)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị G:

- Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1953 (xin vắng mặt).

Cư trú: 94 ĐLT, phường NK, quận BD, Hà Nội.

- Ông Bùi Xuân T2, sinh năm 1964 (có mặt).

Cư trú: Ấp BD, xã BB, huyện CD, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Vũ Xuân T3, sinh năm 1946.

Cư trú: Thôn BT A, xã Y A B, huyện PT, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn C, cư trú: 112/4 DT, Phường 15, quận PN, Tp. Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 18/12/2017).

- Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1955 (xin vắng mặt).

Cư trú: 26/7 H xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Bùi Văn B, sinh năm 1959 (xin vắng mặt).

Cư trú: Thôn HL, xã NT, huyện NH, tỉnh Nam Định.

- Ông Bùi Quang Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Cư trú: Số 140 CH, Phường B, Quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

- Ông Bùi Văn T, sinh năm 1971 (có mặt).

Cư trú: 115 đường Lê A, tổ 1, ấp 1, xã BL, thị xã LK, tỉnh Đồng Nai.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Võ Anh T4, sinh năm 1960 (có mặt).

Cư trú: Số 05 đường 54, Khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Ông Lê Thanh T5, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 03 đường 54, Khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Ông Trần Quý T6 (có mặt).

Cư trú: Số 05 đường 54, Khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bùi Văn T.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Nguyên đơn là ông Bùi Văn T trình bày:

Khoảng năm 1990, ông cùng mẹ là bà Phạm Thị G từ Bắc vào Nam sinh sống, ở nhờ nhà bị đơn là ông Bùi Quang Đ tại khu tập thể Công an Phường MH, quận PN. Năm 1992, ông và ông Đ phát sinh mâu thuẫn nên ông phải mượn đất của ông Lê Thanh T5 tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để cất nhà ở.

Năm 2004 ông thương lượng mua lại của ông T5 toàn bộ thửa đất trên và làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho bà G đứng tên chủ quyền. Toàn bộ diện tích 90,6m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 56 và diện tích nhà ở 80,9m² được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB ngày 31/3/2008 cho bà G đứng tên chủ quyền.

Ngày 16/02/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ra Quyết định số 1881/QĐ-UBND-TNMT thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB ngày 31/3/2008, với lý do đất do ông Bùi Văn T mua nhưng để cho mẹ (bà Phạm Thị G) đứng tên chủ quyền là sai. Không đồng tình với việc thu hồi giấy của Ủy ban nhân dân Quận H, bà G khởi kiện Ủy ban nhân dân Quận H ra Tòa án nhân dân Quận H. Tuy nhiên, cả hai cấp tòa sơ thẩm và phúc thẩm đều bác yêu cầu khởi kiện của bà G, với lý do: nhà và đất tại số 01 Đường 54, Khu phố 4, phường TĐ, Quận H, TP. Hồ Chí Minh là do ông Bùi Văn T mua nhưng để cho bà Phạm Thị G đứng tên chủ quyền là sai. Tại Văn bản số 11/BC-TTr ngày 07/01/2001 của Thanh tra Quận H và Quyết định số 10772/QĐ-UBND-TTr ngày 22/8/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H khi trả lời khiếu nại của bà G về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB ngày 31/3/2008 cũng khẳng định “*ông Lê Thanh T5 chỉ bán đất cho ông Bùi Văn T vào năm 2004, không có bán đất cho bà G*”.

Ông yêu cầu: Công nhận nhà đất số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của ông. Hiện nay bị đơn đang sử dụng nhà đất này nên ông yêu cầu bị đơn phải giao trả lại cho ông.

+ Bị đơn là ông Bùi Quang Đ trình bày: Năm 1990 ông mua của ông Võ Anh T4 thửa đất diện tích 40m² tại ấp TĐ, xã AP, huyện Thủ Đức. Tháng 8/1992 ông xây dựng nhà cấp 4 trên phần đất này (không xin phép) và đưa mẹ

là bà G từ ngoài Bắc vào ở (theo văn bản cam kết của bà G ngày 27/11/1992 và Hợp đồng đứng tên đất tạm thời lập ngày 07/01/1998).

Ngày 21/04/1997, ông tự khai phá và xây dựng mở rộng thêm phần diện tích đất bên hông căn nhà thành diện tích là 90,6m², thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 56 như hiện nay và được cấp số nhà mới là số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/09/1998, ông làm thủ tục xin cấp số nhà và kê khai nguồn gốc mua đất gửi Phòng Quản lý Đô thị Quận H, Ủy ban nhân dân phường TĐ, Quận H.

Ngày 04/08/1999 ông kê khai nhà đất (theo Quyết định 3376 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 19/06/2000, ông làm đơn xin sửa chữa nhà.

Ngày 23/09/2003, ông đăng ký lắp đặt điện thoại tại nhà.

Ông không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông phản tố yêu cầu tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất trên cho ông.

+ Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Bà Phan Thị Minh L là người đại diện của Ủy ban nhân dân Quận H trình bày: Ngày 25/03/2017, Hội đồng bồi thường dự án đầu tư xây dựng đường nối từ đường NVH đến xa lộ HN lập Phương án số 104/PA-HDBT về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư phục vụ đầu tư xây dựng đường nối từ đường NVH đến xa lộ HN, phường TĐ, Quận H đã được Ủy ban nhân dân Quận H phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 25/03/2017.

Hiện nay Ủy ban nhân dân phường TĐ chưa xác lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 56 (BĐDC 2003), phường TĐ, Quận H nên chưa có cơ sở pháp lý để thực hiện áp giá chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần nhà, đất bị thu hồi.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ đối với vị trí thu hồi đất nêu trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân Quận H.

2/ Bà Bùi Thị Q trình bày: Bà là con của bà Phạm Thị G, bà không có ý kiến gì trong vụ kiện, và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3/ Ông Bùi Xuân T2 trình bày: Ông là con của bà Phạm Thị G. Về nguồn gốc đất và căn nhà tranh chấp, theo ông được biết là của ông Đ mua của ông Võ Anh T4 vào năm 1990 bằng việc cầm trả chiếc xe Honda 82/70 trị giá 2,8 cây vàng. Năm 1992, ông Đ san lấp, xây dựng nhà ở và đưa bà G từ ngoài Bắc vào sinh sống. Ông xác nhận căn nhà trên là tài sản của ông Đ mua và tạo lập.

4/ Ông Nguyễn Văn C đại diện cho ông Vũ Xuân T3 trình bày: ông T3 là con của bà Phạm Thị G (sinh năm 1925, chết ngày 10/03/2017). Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp là do năm 1990 ông Đ mua lại của ông Võ Anh T4 có diện

tích ban đầu là $40m^2$. Ông xác nhận nhà đất tranh chấp là tài sản của ông Đ mua và tạo lập. Ông T3 không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

5/ Bà Bùi Thị H1 trình bày: bà là con của bà Phạm Thị G. Bà không có ý kiến gì trong vụ kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

6/ Ông Bùi Văn B trình bày: ông là con của bà Phạm Thị G. Ông không có ý kiến gì trong vụ kiện, và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Lời khai của người làm chứng:

1/ Lời khai của ông Võ Anh T4: Tại bản tự khai ngày 16/06/2015 và tại phiên tòa, ông thừa nhận lời khai của ông Đ về việc tạo lập quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 56, phường TĐ, Quận H là đúng sự thật. Tại phiên tòa, ông thừa nhận các ý kiến trao đổi tại đĩa ghi âm, lời làm chứng tại Văn bản lập vi bằng, và lời khai trước đây về việc làm chứng không có đất bán cho ông Đ là mâu thuẫn, không đúng sự thật (gian dối), nay ông rút lại mọi lời khai này.

Ông xác nhận các lời khai của ông tại Cơ quan điều tra Công an Quận H và tại phiên tòa là đúng sự thật: năm 1990 ông có bán cho ông Đ phần diện tích đất là ($10m \times 4m = 40m^2$) với giá 28 chỉ vàng (loại 24k).

2/ Ông Lê Thanh T5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần vào ngày 14/06/2017 và ngày 01/7/2017 để tham gia phiên tòa sơ thẩm với tư cách là người làm chứng nhưng ông T5 vắng mặt không có lý do.

3/ Lời khai của ông Trần Quý T6: Năm 1992 ông là người nhận xây dựng nhà cho bị đơn, diện tích xây dựng là $40m^2$.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận H đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Không công nhận nhà và đất (thửa đất số 506, tờ bản đồ số 56) tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Tp.Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu, quản lý sử dụng của ông Bùi Văn T.

Không buộc ông Bùi Quang Đ phải giao trả nhà và đất tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Văn T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông Bùi Quang Đ đối với toàn bộ diện tích nhà, đất tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Quang Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đề nghị cấp giấy tờ chủ quyền nhà, đất hoặc được quyền nhận toàn bộ tiền đền bù, hỗ trợ khi nhà, đất bị thu hồi giải tỏa theo quyết định của cơ

quan có thẩm quyền.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định giá:

- Ông Bùi Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 227.906.870 (Hai trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm bảy mươi) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số AG/2011/04956 ngày 12/01/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận H. Ông Bùi Văn T phải nộp số tiền án phí là 213.906.870 (Hai trăm mười ba triệu, chín trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm bảy mươi) đồng.

Ông Bùi Văn T phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng đã nộp đủ theo Phiếu thu ngày 07/02/2017.

- Ông Bùi Quang Đ không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho ông Bùi Quang Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AC/2012/03484 ngày 17/7/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/7/2017 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 42/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/8/2017 kháng nghị án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:

- Các tài liệu do bị đơn cung cấp đều là các bản sao do cơ quan Công an Quận H sao y bản chính là không đúng thẩm quyền, nên không được coi là chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của bị đơn.

- Bản án Hành chính sơ thẩm số 29/2013/HC-ST ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận H và Bản án Hành chính phúc thẩm số 327/2014/HC-PT ngày 13/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định rõ nhà đất tranh chấp là do nguyên đơn mua của ông T5 nhưng để cho bà G đứng tên chủ quyền. Hai bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Theo Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó có đủ căn cứ để xác định nhà đất tranh chấp là do nguyên đơn mua, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà lại chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng với thực tế khách quan, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Về thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng như sau:

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa sơ thẩm ghi hai Hội thẩm nhân dân là ông Phan Kim Mỹ, ông Vũ Song Hào và ba Hội thẩm nhân dân dự khuyết là ông Nguyễn Thái Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Ngọc Hương, bà Nguyễn Minh Hiền. Nhưng hai Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử tại phiên tòa là ông Phan Kim Mỹ và ông Võ Văn Lợi. Điều này có thể dẫn đến việc Hội thẩm nhân dân mới không nghiên cứu kỹ hồ sơ để có thể xét xử một cách khách quan, đúng pháp luật.

- Ông Lê Thanh T5 khai bán đất cho nguyên đơn, ông Võ Anh T4 khai bán đất cho bị đơn, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định hai người này là nhân chứng là không đúng. Lẽ ra phải triệu tập ông T5 và ông T4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án để không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người này.

- Bà Nguyễn Thị Thúy K trước kia là vợ của nguyên đơn (hiện nay đã ly hôn) có liên quan đến tài sản chung với nguyên đơn, nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập bà K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án cũng là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn mâu thuẫn, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự.

- Không tiến hành giám định Giấy bán đất ngày 20/9/1990 giữa bị đơn và ông T4, Giấy xác nhận ngày 10/12/1997 của ông T4, Tờ Đăng ký nhà đất ngày 04/8/1999 của bị đơn, Giấy bán xe ngày 24/11/1993 giữa bị đơn và ông T4 theo yêu cầu của nguyên đơn để làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Từ những ý kiến trên, luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị hủy án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày:

Các chứng cứ có tại hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa có căn cứ chứng minh về nguồn gốc và quá trình tạo lập quyền sử dụng đất và xây dựng nhà tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 56, phường TĐ, Quận H là của bị đơn. Bị đơn đã nhận chuyển nhượng diện tích 40m² đất từ ông Võ Anh T4 và sau đó tự khai phá thêm diện tích 50,6m² thành tổng diện tích đất hiện nay là 90,6m². Quá trình tạo lập quyền sử dụng đất, bị đơn có kê khai tại UBND phường TĐ, Quận H và tại các cơ quan chức năng có liên quan đối với quyền sử dụng đất này. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Phạm Thị G, nguyên đơn và bị đơn đã có các Quyết định, Bản án kết luận rõ ràng của Cơ quan Thanh tra Quận H, Cơ quan điều tra Công an Quận H, Ủy ban nhân dân Quận H và Tòa án nhân dân Quận H là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 56, phường TĐ, Quận H không thuộc quyền của bà Phạm Thị G và nguyên đơn.

Đối với những vấn đề về thủ tục tố tụng do luật sư bảo vệ quyền lợi của

nguyên đơn nêu ra, luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng, nếu có cũng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự, nên không phải là căn cứ để hủy án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, nên theo quy định đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch 227.906.870 đồng là không đúng. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Đối với kháng cáo của nguyên đơn:

[1] Theo tài liệu 299/TTg, vị trí đất các đương sự tranh chấp thuộc một phần thửa 295, tờ bản đồ số 01 do Xí nghiệp đóng tàu An Phú đăng ký, với diện tích 14.015m². Sau đó Trung đoàn 657 thuộc Cục hậu cần Quân khu 7 quản lý. Theo tài liệu đo đạc năm 2003 diện tích đất tranh chấp này thuộc một phần thửa số 59, tờ bản đồ số 56, diện tích 85,6m².

Ngày 04/8/1999 bị đơn là ông Bùi Quang Đ kê khai đăng ký nhà đất tại Tờ đăng ký nhà đất được Ủy ban nhân dân phường TĐ, Quận H xác nhận ngày 06/12/2001, diện tích khuôn viên 40m², diện tích xây dựng 35m². Bản kê khai nhà, đất bổ sung ngày 25/10/2004 được Ủy ban nhân dân phường TĐ, Quận H xác nhận ngày 29/11/2004, với diện tích khuôn viên 90m², diện tích xây dựng 80,9m² do bà Phạm Thị G đứng tên.

Năm 2000 bà G được Ủy ban nhân dân Quận H cấp đổi sổ nhà theo Quyết định số 5059/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/12/2000. Năm 2003, bà G sửa chữa lại căn nhà đang ở không xin phép, đã bị Ủy ban nhân dân Quận H xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định 10745/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/11/2003. Ngày 31/3/2008 Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB cho bà G đối với toàn bộ diện tích đất ở và tài sản trên đất tại địa chỉ số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H.

Ngày 07/01/2011, Thanh tra Quận H có Báo cáo số 11/BC-TTr về đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB ngày 31/3/2008 đã cấp cho bà G do bà cung cấp giấy tờ không chính xác, gian dối trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên. Ngày 16/02/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 1881/QĐ-UBND-TNMT về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà G.

Bà G đã khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1881/QĐ-UBND-TNMT ngày 16/02/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H. Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2013/HC-ST ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận H và Bản án hành chính phúc thẩm số 327/2014/HC-PT ngày 13/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G vì xác định bà G không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 01 Đường 54, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành quyết định về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà G là đúng.

[2] Theo lời trình bày của nguyên đơn thì năm 1992, ông mượn 90,6m² đất của ông Lê Thanh T5 tại số 1 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H để cất nhà ở. Năm 2004 ông thương lượng mua lại của ông T5 toàn bộ thửa đất trên với giá 60 triệu đồng, đã trả đủ tiền cho ông T5. Sau đó ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho mẹ là bà G đứng tên chủ quyền, bà G đã được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB ngày 31/3/2008. Tuy nhiên ngày 16/02/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ra Quyết định số 1881/QĐ-UBND-TNMT thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 284/2008/GCN-UB ngày 31/3/2008, với lý do đất do ông mua nhưng để cho bà G đứng tên chủ quyền là sai. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu công nhận nhà đất trên thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của ông.

Các tài liệu do nguyên đơn xuất trình và cho là chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là Giấy tái xác nhận mua bán đất ngày 28/9/2004 của ông Lê Thanh T5 xác nhận đã chuyển nhượng đất cho ông, 06 giấy giao nhận tiền giữa ông và ông T5 để thanh toán việc chuyển nhượng 90,6m² đất, Văn bản số 11/BC-TTr ngày 07/01/2001 của Thanh tra Quận H, Quyết định số 10772/QĐ-UBND-TTr ngày 22/8/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H, Bản án Hành chính sơ thẩm số 29/2013/HC-ST ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận H và Bản án Hành chính phúc thẩm số 327/2014/HC-PT ngày 13/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định ông T5 bán đất cho ông.

Nhân chứng là ông Lê Thanh T5 cũng xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy: 06 giấy giao nhận tiền ngày 20/9/2004, ngày 24/9/2004, ngày 28/9/2004, ngày 02/10/2004, ngày 04/10/2004, ngày 09/10/2004 đều không có nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn với ông T5 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 90,6m² đất tranh chấp. Giấy tái xác nhận mua bán đất ngày 28/9/2004 là do ông T5 viết theo yêu cầu của nguyên đơn, chỉ có ý nghĩa là ông T5 xác nhận có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông T5 trình bày đất này do ông được Quân khu 7 cấp và cho nguyên đơn mượn cất nhà để ở, sau đó chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 2004, nhưng ông T5 không có chứng cứ nào chứng minh đất này do Quân khu 7 cấp cho ông. Trong khi đó, tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/7/2014 của Công an Quận H, ông T5 lại trình bày “Phần đất này không có giấy tờ chứng minh và cũng không nằm chung trong phần đất tôi được Quân khu 7 cấp theo giấy phân phối đất xây dựng nhà ở của Quân khu 7”. Hơn nữa, tại phiên tòa nguyên đơn và ông T5 cũng khai nhận trong giấy tái xác nhận ghi chuyển nhượng đất ngày 18/4/1990 là theo yêu cầu của nguyên đơn để thuận tiện trong việc làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất và để giảm tiền thuế. Vì vậy, nội dung của giấy tái xác nhận và 6 giấy giao nhận tiền chưa chứng minh được giữa nguyên đơn và ông T5 có việc chuyển nhượng tại diện tích đất đang tranh chấp đúng với sự việc thực tế.

Văn bản số 11/BC-TTr ngày 07/01/2001 của Thanh tra Quận H và Quyết định số 10772/QĐ-UBND-TTr ngày 22/8/2011 của UBND Quận H có nêu ông T5 chỉ chuyển nhượng đất cho nguyên đơn vào năm 2004, không có chuyển nhượng đất cho bà G. Nhưng nhận định này chỉ căn cứ vào tường trình ngày 07/6/2010 của ông T5 tại Thanh tra Quận H, ngoài ra không có chứng cứ nào khác.

Bản án Hành chính sơ thẩm số 29/2013/HC-ST ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân Quận H và Bản án Hành chính phúc thẩm số 327/2014/HC-PT ngày 13/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ở phần nhận định (không phải quyết định) cũng nêu nhà đất là do nguyên đơn mua nhưng để cho bà G đứng tên chủ quyền. Tuy nhiên, nhận định này trong hai bản án hành chính cũng chỉ là căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và ông T5 ở tòa hành chính sơ thẩm và phúc thẩm chứ không có chứng cứ nào khác, trong khi lúc đó nguyên đơn lại đại diện cho bà G và việc đại diện ủy quyền này đã được Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai kết luận là trái pháp luật.

Như vậy, các tài liệu do nguyên đơn xuất trình và lời khai của người làm chứng là ông T5 chưa được xem là chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Theo lời trình bày của bị đơn thì diện tích đất tranh chấp hiện nay do ông quản lý sử dụng có nguồn gốc từ đất do ông Võ Anh T4 khai hoang chuyển nhượng lại cho ông 40m² vào năm 1990 và một phần diện tích đất do ông tự khai hoang thêm năm 1992 (trên diện tích 14.015m² thuộc một phần thửa 295, tờ bản đồ số 01 do Xí nghiệp đóng tàu An Phú đăng ký) và xây dựng căn nhà có diện tích như hiện nay. Năm 1998 ông làm đơn xin cấp sổ nhà, được UBND phường TĐ cấp sổ nhà tạm là 1018R. Ngày 04/8/1999, ông làm thủ tục kê khai

nhà đất theo quyết định 3376/QĐ-UBNDTP và được UBND phường TĐ xác nhận, ký đóng dấu. Sau đó ông nộp hồ sơ xin cấp sổ nhà (đứng tên bà G) và được Ủy ban nhân dân Quận H có quyết định số 5059/QĐ-UBND-QLĐT ngày 08/12/2000 cấp sổ nhà 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày nhà đất do ông mua và để cho bà G đứng tên chủ quyền, nhưng nguyên đơn không trả lời được câu hỏi tại sao nguyên đơn không tự mình đứng tên mà phải nhờ bà G đứng tên, cũng không yêu cầu bà G làm giấy xác nhận việc đứng tên giùm. Trong khi đó bị đơn trình bày phải để bà G đứng tên nhà đất là do ông đang làm thủ tục mua nhà 69 HBC, Phường MH, quận PN (nhà thuê của Nhà nước) theo Nghị định 61/NĐ-CP. Bà G có làm Giấy cam kết ngày 27/11/1992 và Hợp đồng đứng tên nhà tạm thời ngày 07/01/1998 với nội dung cam kết nhà đất do bị đơn mua, còn bà chỉ là người đứng tên nhà đất dùm cho bị đơn.

[6] Nguyên đơn khai mình là người tạo lập nhà đất, nhưng trong suốt thời gian dài từ khi xây dựng nhà đến năm 2004 không có bất kỳ một tài liệu nào chứng minh nguyên đơn có quá trình quản lý, xây dựng, đăng ký kê khai, không thực hiện quyền, nghĩa vụ pháp lý nào liên quan đến nhà đất mà ông cho rằng ông đã mua. Trong khi đó, bị đơn trình bày quá trình quản lý, sử dụng nhà, ông đã tiến hành xây dựng, năm 1998 ông đã làm đơn xin cấp sổ nhà, ngày 04/8/1999, ông làm thủ tục kê khai nhà đất theo quyết định 3376/QĐ-UBNDTP, nộp hồ sơ xin cấp đổi sổ nhà (đứng tên bà G), hợp đồng thuê bao điện thoại.... Lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời khai của các nhân chứng là ông Võ Anh T4 khai bán đất cho bị đơn, ông Trần Quý T6 khai về việc đã xây dựng nhà bị đơn từ năm 1992.

[7] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Xuân T2, ông Vũ Xuân T3 (do ông Nguyễn Văn C đại diện) là anh em ruột của nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận bị đơn mua đất và xây dựng nhà, trong khi theo thừa nhận của nguyên đơn thì giữa ông và họ không có mâu thuẫn gì.

[8] Theo trình bày của bị đơn thì lúc đầu diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T4 năm 1990 chỉ có 40m², sau đó ông tự khai phá thêm thành 90,6m², ông cũng ghi rõ diện tích đất 40m² trong Tờ đăng ký nhà đất ngày 04/8/1999. Lời trình bày này được sự xác nhận của ông T4 về việc đã chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất là 40m². Còn nguyên đơn trình bày năm 1992 ông mượn 90,6m² đất của ông T5 để cất nhà ở. Tại phiên tòa, ông T5 cũng xác nhận lời trình bày này của nguyên đơn. Tuy nhiên, trong biên bản ghi lời khai ngày 14/7/2014 tại Công an Quận H, ông T5 lại khai trước năm 2002 ông không biết nguyên đơn là ai, ông chỉ mới quen biết nguyên đơn từ năm 2002 do nguyên đơn đến chơi nhà số 1 đường 54, năm 1993 bị đơn cùng ông T4 đến gặp ông mượn phần đất 40m² để cất nhà cho bà G ở. Ngoài ra, nguyên đơn trình bày mượn đất xây dựng và ở tại nhà này từ năm 1992, nhưng theo Bản khai nhân khẩu ngày 02/4/2008 do chính nguyên đơn viết thì từ năm 1995 đến tháng 4/2005 ông cư trú tại Xóm Đông thôn Hưng Lộc xã Nghĩa Thịnh huyện Nghĩa Hưng tỉnh Nam Định, nghề nghiệp: còn nhỏ đi học; từ tháng 5/2005 đến 2008 ở

tại số 1 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, nghề nghiệp: buôn bán. Như vậy lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời khai của ông T4, ông T5 và Tờ đăng ký nhà đất ngày 04/8/1999 về diện tích đất xây dựng nhà ban đầu chỉ là 40m², còn nguyên đơn khai năm 1992 đến gặp ông T5 mượn 90,6m² đất để xây dựng nhà là không có căn cứ để chứng minh, đồng thời lời khai của ông T5 tại phiên tòa cũng mâu thuẫn với lời khai của chính ông tại cơ quan điều tra Công an Quận H.

[9] Từ những tình tiết, sự kiện nêu trên, chứng tỏ bị đơn đã nhận chuyển nhượng và tự khai hoang thêm một phần diện tích đất như hiện nay, đã xây dựng nhà ở, có kê khai theo quy định, có quá trình quản lý nhà..., phù hợp với kết luận điều tra của Công an Quận H. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 01 đường 54, Khu phố 4, phường TĐ, Quận H thuộc về bị đơn là có căn cứ.

[10] Ngày 15/6/2015, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 511/TB-UBND-TNMT về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng đường nối từ đường NVH đến xa lộ HN, trong đó có một phần diện tích mà các đương sự tranh chấp, diện tích đất dự kiến thu hồi là 62,6m². Án sơ thẩm tuyên bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp, nên được nhận giá trị quyền sử dụng đất này khi có diện tích đất bị thu hồi là có căn cứ.

[11] Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa sơ thẩm ghi hai Hội thẩm nhân dân là ông Phan Kim Mỹ, ông Vũ Song Hào và ba Hội thẩm nhân dân dự khuyết là ông Nguyễn Thái Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Ngọc Hương, bà Nguyễn Minh Hiền nhưng hai Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử tại phiên tòa là ông Phan Kim Mỹ và ông Võ Văn Lợi, điều này có thể dẫn đến việc Hội thẩm nhân dân mới không nghiên cứu kỹ hồ sơ để có thể xét xử một cách khách quan, đúng pháp luật.

- Ông Lê Thanh T5 khai bán đất cho nguyên đơn, ông Võ Anh T4 khai bán đất cho bị đơn, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định hai người này là nhân chứng là không đúng. Lẽ ra phải triệu tập ông T5 và ông T4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án để không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người này.

- Bà Nguyễn Thị Thúy K trước kia là vợ của nguyên đơn (hiện nay đã ly hôn) cũng có liên quan đến tài sản chung với nguyên đơn, nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập bà K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án cũng là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn mâu thuẫn, nhưng cấp sơ thẩm

không tiến hành đối chất giữa các đương sự.

- Không tiến hành giám định Giấy bán đất ngày 20/9/1990 giữa bị đơn và ông T4, Giấy xác nhận ngày 10/12/1997 của ông T4, Tờ Đăng ký nhà đất ngày 04/8/1999 của bị đơn, Giấy bán xe ngày 24/11/1993 giữa bị đơn và ông T4 theo yêu cầu của nguyên đơn để làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về việc thay đổi Hội thẩm nhân dân:

Tòa án nhân dân Quận H đã ban hành Thông báo việc thay đổi Hội thẩm nhân dân số 04/TB-TA ngày 27/6/2017 nêu: “Do các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Song Hào, bà Nguyễn Thị Ngọc Hương, ông Nguyễn Thái Tuấn Anh, bà Nguyễn Minh Hiền có công việc đột xuất không tham gia phiên tòa sơ thẩm như đã định. Để phiên tòa sơ thẩm được tiến hành đúng ngày giờ đã định, Tòa án nhân dân Quận H thông báo việc cử ông Võ Văn Lợi (là Hội thẩm nhân dân Quận H) tham gia và tiến hành tố tụng vụ án tại phiên tòa thay thế cho ông Vũ Song Hào.

Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, chủ tọa đã đọc Thông báo việc thay đổi Hội thẩm nhân dân số 04/TB-TA ngày 27/6/2017 và hỏi các đương sự có ý kiến gì về thông báo này hay không, có yêu cầu thay đổi người tiến hành tố tụng hay không. Các đương sự đều trả lời đồng ý với thông báo này và không yêu cầu thay đổi người tiến hành tố tụng. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận H tham gia phiên tòa cũng không có ý kiến gì về việc này và kết luận Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc không đưa ông Lê Thanh T5 và ông Võ Anh T4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông Lê Thanh T5 nhiều lần nhưng ông đều vắng mặt không lý do. Theo biên bản ghi lời khai ngày 14/7/2014 tại Công an Quận H, ông T5 trình bày “Phần đất giờ là nhà số 1 Đường 54, phường TĐ, Quận H ông không có ý kiến hay tranh chấp gì”. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông Võ Anh T4 đều xác định đã chuyển nhượng đất cho bị đơn và không có yêu cầu gì. Quá trình tố tụng không có đương sự nào đề nghị triệu tập ông T5 và ông T4 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T5 và ông T4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án là có căn cứ.

- Về việc không đưa bà Nguyễn Thị Thúy K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập bà Nguyễn Thị Thúy K tham gia tố tụng, nhưng tại Bản tự khai ngày 09/9/2015 của nguyên đơn và các biên bản hòa giải ngày 9/9/2015, 29/11/2016, 05/6/2017, nguyên đơn đại diện cho bà K trình bày: Bà K không có quyền lợi gì liên quan đến căn nhà số 01 đường 54, khu phố 4,

phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 81/2017/QĐST-HNGĐ ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom tỉnh Đồng Nai giữa nguyên đơn và bà K cũng ghi nhận tài sản chung không có. Do đó cấp sơ thẩm không đưa bà K vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

- Về việc không tiến hành đối chất giữa các đương sự.

Cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự, nhưng những mâu thuẫn trong lời trình bày của các đương sự, của người làm chứng đã được xem xét đầy đủ trong quá trình tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nên đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

- Về việc không tiến hành giám định theo yêu cầu của nguyên đơn:

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định đối với các tài liệu là Giấy bán đất ngày 20/9/1990 giữa bị đơn và ông T4, Giấy xác nhận ngày 10/12/1997 của ông T4, Giấy bán xe ngày 24/11/1993 giữa bị đơn và ông T4 vì trong quá trình tố tụng ông T4 cũng đã xác nhận những sự việc này. Tờ Đăng ký nhà đất ngày 04/8/1999 của bị đơn cũng là chứng cứ (có sao y bản chính) do cơ quan Công an Quận H cung cấp. Hơn nữa, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cũng đã kết hợp các chứng cứ này với nhiều chứng cứ khác có trong hồ sơ để làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, tòa án cấp phúc thẩm chỉ hủy án sơ thẩm khi có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do đó ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm của nguyên đơn và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là có căn cứ.

[12] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

2/ Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

[13] Án sơ thẩm tuyên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng là 227.906.870 đồng.

Theo đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì trong vụ án này, các đương sự chỉ tranh chấp ai là người có quyền sở hữu nhà đất, nên theo quy định đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch 227.906.870

đồng là không đúng. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.
- Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

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

Không công nhận nhà và đất (thửa đất số 506, tờ bản đồ số 56) tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu, quản lý sử dụng của ông Bùi Văn T.

Không buộc ông Bùi Quang Đ phải giao trả nhà và đất tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông Bùi Quang Đ đối với toàn bộ diện tích nhà, đất tọa lạc tại số 01 đường 54, khu phố 4, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Quang Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đề nghị cấp giấy tờ chủ quyền nhà, đất hoặc được quyền nhận

toàn bộ tiền đền bù, hỗ trợ khi nhà, đất bị thu hồi giải tỏa theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự và chi phí thẩm định giá:

- Ông Bùi Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AG/2011/04956 ngày 12/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H. Ông T còn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 13.600.000 (mười ba triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Ông Bùi Văn T phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng (đã nộp đủ theo Phiếu thu ngày 07/02/2017).

- Ông Bùi Quang Đ không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AC/2012/03484 ngày 17/7/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

- Ông Bùi Văn T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 08246 ngày 19/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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;
- VKSD Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận H;
- Chi cục THADS Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Sang