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: 790/2018/DS-PT
Ngày: 29/8/2018
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê tài sản*".

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: Ông **Hồ Minh Cường.**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Thị Sang.**

Ông **Nguyễn Tiến Dũng.**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Hoàng Minh Dự** - Cán bộ 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 **Đào Thị Xuân Hồng**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 29 tháng 8 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 658/DSPT ngày 06 tháng 11 năm 2015 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 518/2015/DSST ngày 01/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3783/2018/QĐ-PT ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Ng Th Th H** (có mặt).

Địa chỉ: Số 13/5 ấp 4, xã X Th Th, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tr T L Nh – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: 1/ Bà **Tr Th K Ng** (có mặt).

2/ Ông **H V Nh.**

Địa chỉ: Số 53/1 ấp 4, xã X Th Th, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H V Nh: Bà **Tr Th K Ng**.

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 05/8/2015)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đ V T**.

Địa chỉ: Số 13/5 ấp 4, xã X Th Th, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ V T: Bà **Ng Th Th H** (Theo giấy ủy quyền lập ngày 01/12/2015).

Người kháng cáo: Bà Tr Th K Ng.

Cơ quan kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện HM.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/6/2009, Bản tự khai ngày 17/12/2014, ngày Biên bản hòa giải ngày 07/8/2015, ngày 13/8/2015, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của ông Đ V T – Ng Th Th H trình bày:

Vào ngày 06/4/2005 bà Ng, ông Nh có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H và ông T một phần đất diện tích 170 m^2 (chiều ngang mặt đường là 4,5 m, mặt hậu là 4,5 m, chiều dài hết đất), trên đất có 01 căn kiôt tường xi măng, mái lợp tôn, cửa sắt kéo cũng chuyển nhượng cho bên mua, đất tọa lạc tại ấp 4, xã X Th Th, huyện HM, giá trị chuyển nhượng cả đất và ki ốt là 425.000.000 đồng. Phần đất trên bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Còn phần kiốt do nằm trong phần quy hoạch lộ giới nên chưa được công nhận tài sản trên đất.

Sau khi thỏa thuận và làm hợp đồng mua bán đất ngày 06/4/2005 thì bà H đặt cọc cho bà Ng, ông Nh số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 16/6/2005 bà H giao thêm 80.000.000 đồng.

Ngày 29/6/2005 bà H giao thêm 195.000.000 đồng.

Ngày 08/7/2005 bà H giao thêm 15.000.000 đồng

Ngày 23/11/2005 bà H giao thêm 35.000.000 đồng.

Tổng cộng bà H đã giao tiền chuyển nhượng đất là 425.000.000 đồng cho bà Ng nhận.

Khi bà H giao đủ tiền cho bà Ng thì bà Ng, ông Nh giao đất cho bà sử dụng, bà đã xây tường rào bao quanh khu đất. Còn kiốt bà cho bà Ng thuê lại với giá từ 1.200.000 đến 1.500.000 đồng, có làm hợp đồng thuê kiốt (tổng cộng 7 hợp đồng đã bổ sung hồ sơ).

Đến ngày 27/6/2005 để làm thủ tục chuyển nhượng chính thức và sang tên cho bà H nên bà Ng và bà H đến Ủy ban nhân dân xã X Th Th, huyện HM ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do phần kiốt chưa được nhà nước công nhận tài sản trên đất và một phần đất phía sau do cấn thửa nên không thể chứng thực chuyển nhượng đủ diện tích thỏa thuận như ngày 06/4/2005 nên trong hợp đồng ghi diện tích 109,8 m^2, về giá trị chuyển nhượng thực tế vẫn 425.000.000 đồng nhưng vì để giảm thuế nên trong hợp đồng ngày 27/6/2005 chỉ ghi 250.000.000 đồng. Về nội dung thỏa thuận hai bên vẫn giữ nguyên thỏa thuận ngày 06/4/2005. Đến ngày 08/11/2005 bà H được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 109,8 m^2, bà H đã nhận diện tích đất 170 m^2 (sau này đo đạc lại còn 162,4 m^2) và cho bà Ng thuê ki ốt.

Theo thời hạn thuê kiốt ngày 23/5/2009 là hết hạn hợp đồng, bà H yêu cầu bà Ng trả lại ki ốt thì bà Ng không đồng ý trả lại ki ốt và tiếp tục sử dụng cho đến nay, đồng thời cho người sang đập phá hàng rào phía sau nên giữa đôi bên phát sinh tranh chấp. Bà Ng cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích 109,8 m^2 theo hợp đồng ngày 27/6/2005 nên phần ki ốt (xây trên diện tích đất 30 m^2) và phần đất trống phía sau khoảng 22,6 m^2 không thuộc quyền sử dụng của bà H.

Ngày 12/6/2013, Tòa án nhân dân huyện HM đã ra quyết định số 07/2013/QĐ-DS về việc buộc các bên thực hiện các thủ tục để hoàn thiện hình thức của hợp đồng. Bà H đã yêu cầu phía bà Ng thực hiện quyết định trên nhưng phía bà Ng không đồng ý thực hiện theo quyết định này.

Nay bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên lập ngày 06/4/2005. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

27/6/2005 thì bà H không yêu cầu gì (theo bà hợp đồng này chỉ là hợp đồng để hợp thức hóa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nội dung không đúng thực tế hai bên thỏa thuận).

Đối với hợp đồng thuê ki ốt bà H cho bà Ng thuê, thời hạn trả ki ốt đến 23/5/2009. Bà Ng đã trả đủ tiền thuê kiốt đến ngày 23/5/2009. Kể từ ngày này thì bà Ng không trả ki ốt và cũng không trả tiền thuê đến nay. Nay bà H yêu cầu bà Ng, ông Nh thanh toán tiền thuê ki ốt từ 23/5/2009 đến nay, mỗi tháng tiền thuê là 1.500.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Trước đây Tòa án đã tiến hành đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp. Đến thời điểm này thì phần nhà và đất hoàn toàn không có gì thay đổi nên bà H đồng ý lấy biên bản định giá trước đây làm cơ sở để giải quyết vụ án. Theo bà được biết thì ông Trần Văn Ba hiên nay đã chết và phần đất phía sau không còn bị cấn thửa với phần đất của ông Ba.

Bà H yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên lập ngày 06/4/2005 và bà Ng phải thanh toán cho bà H tiền thuê ki ốt từ ngày 23/5/2009 đến ngày xét xử, mỗi tháng tiền thuê là 1.500.000 đồng, bà H không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền này.

Tại Bản tự khai ngày 17/12/2015, ngày 07/4/2015, ngày 13/8/2015, Biên bản hòa giải ngày 07/8/2015, ngày 13/8/2015 bị đơn, đại diện theo ủy quyền của ông H V Nh là bà Tr Th K Ng trình bày:

Vào ngày 06/4/2005 vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H, ông T phần đất diện tích 170 m^2 đúng theo hợp đồng mua bán đất (giấy tay 06/4/2005). Vì trước đó bà thiếu tiền bà H và chồng bà đang làm công chức sợ bị ảnh hưởng nên khi bà H đòi tiền và thưa ra chính quyền, vợ chồng bà buộc phải ký giấy bán đất cho bà H. Giá trị chuyển nhượng đất và ki ốt là 425.000.000 đồng.

Ngày 06/4/2005 bà H đặt cọc 80.000.000 đồng.

Ngày 16/6/2005 bà Ng ký nhận nhận số tiền 80.000.000 đồng.

Ngày 29/6/2005 bà Ng ký nhận nhận số tiền 195.000.000 đồng.

Ngày 8/7/2005 bà Ng ký nhận nhận số tiền 15.000.000 đồng

Ngày 23/11/2005 bà Ng ký nhận nhận số tiền 35.000.000 đồng.

Theo giấy tay mua bán đất ngày 06/4/2005 thể hiện bà Ng đã nhận đủ 425.000.000 đồng. Bà Ng cho rằng thực tế bà H chỉ giao cho bà 258.000.000 đồng, chứ không phải 425.000.000 đồng. Còn số tiền 167.000.000 đồng bà Ng và bà H cấn trừ nợ vay sang tiền chuyển nhượng mua bán đất nên ghi nhận đủ 425.000.000 đồng vì trước đó bà Ng có vay tiền của bà H nên nợ số tiền 167.000.000 đồng. Số tiền vay 167.000.000 đồng bà đã trả cho bà H 54.000.000 đồng nhưng bà H không trừ ra.

Về tình trạng pháp lý đất bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cập nhật trang thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2000 giấy CNQSD số 1413/QSDĐ/28/5/1993 cấp cho Huỳnh Thị Ba).

Sau khi lập hợp đồng giấy tay mua bán đất ngày 06/4/2005 thì vợ chồng bà Ng chưa giao đất cho bà H sử dụng. Bà Ng thừa nhận các chữ ký trong hợp đồng thuê ki ốt bà H cung cấp đều là chữ ký của bà nhưng thực tế thì không thuê ki ốt của bà H vì bà H chưa là chủ sở hữu hợp pháp. Do đây chỉ là hình thức hợp đồng bà H tự làm và yêu cầu bà Ng ký để trừ phần tiền mà bà Ng còn thiếu bà H.

Ngày 27/6/2005 bà Ng và bà H có đến Ủy ban nhân dân xã X Th Th, huyện HM ký hợp đồng chính thức và hợp đồng ngày 06/4/2005 các bên đã hủy bỏ thỏa thuận, theo hợp đồng ngày 27/6/2005 chuyển nhượng thực tế diện tích đất là 109,8 m^2, giá trị chuyển nhượng là 258.000.000 đồng, bà H đã giao đủ tiền cho bà Ng (trong hợp đồng chỉ ghi 250.000.000 đồng để giảm thuế), bà Ng trình bày là giao đủ số tiền 285.000.000 đồng

chuyển nhượng đất đúng theo hợp đồng. Ngoài phần diện tích đất 109,8 m^2 này thì vợ chồng bà không chuyển nhượng kiốt diện tích 30 m^{2-} và phần đất trống phía sau 22,6 m^2 cho bà H. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà giao phần đất có ki ôt diện tích 30m^2 và phần đất phía sau diện tích 22,6 m^2 cho bà H thì bà Ng không đồng ý.

Còn bà H yêu cầu bà Ng thanh toán tiền thuê ki ốt từ 23/5/2009 đến nay, bà Ng xác định không có thuê ki ốt của bà H nên không đồng ý thanh toán số tiền này.

Bà Ng đồng ý giao phần ki ốt phía trước cho bà H còn tiền số tiền thuê ki ốt mà bà H yêu cầu thì bà Ng không đồng ý vì thực tế hai bên không có việc thê mướn gì cả. Hai bên ký hợp đồng chỉ để đảm bảo bà Ng trả tiền còn nợ cho bà H. Còn bà H yêu cầu phải giao phần đất phía sau 22,6 m^2 thì bà Ng không đồng ý vì vợ chồng bà không chuyển nhượng phần đất này.

Bà Ng thống nhất lấy biên bản định giá trước đây của Tòa án làm cơ sở để giải quyết vụ án. Bà Ng xin cam kết phần nhà và đất từ khi đo vẽ và định giá đến nay hoàn toàn không có sự thay đổi gì.

Tòa án đã thông báo phiên hòa giải theo quy định pháp luật. Tại buổi hòa giải các bên đương sự không thống nhất được cách giải quyết nên vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Theo giá nhà đất của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện HM thành lập ngày 08/8/2013, thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 8.000.000 đồng/m^2.

Nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến gì về giá đất của Hội đồng định giá ngày 08/8/2013 và đồng ý lấy giá đất này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ T T do bà H đại diện theo ủy quyền có ý kiến như bà H đã trình bày.

Các đương sự không có ý kiến gì về giá đất của Hội đồng định giá ngày 08/8/2013 và đồng ý lấy giá đất này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại bản án số 518/2015/DSST ngày 01/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Ng Th Th H:

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự của bà Tr Th K Ng và ông H V Nh đồng ý giao đất phía trước và kiot có diện tích là 30 m^2 thuộc thửa phân chiết 24^{-1} tờ bản đồ số 22 (tài liệu năm 2005) tọa lạc tại xã X Th Th, huyện HM cho bà Ng Th Th H và ông Đ V T. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng Th Th H và ông Đ V T phần đất phía sau diện tích 22,6m^2 thuộc thửa phân chiết 24^{-2}, tờ bản đồ số 22 (tài liệu năm 2005) tọa lạc tại xã X Th Th, huyện HM theo bản đồ hiện trạng vị trí số 73754/CNHM ngày 22/12/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Cxhi1 Minh. Thời gian giao kiot và phần đất có diện tích 22,6m^2 là kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Ng Th Th H và ông Đ V T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc bà Tr Th K Ng, ông H V Nh có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Ng Th Th H và ông Đ V T số tiền thuê kiot 108.000.000 (Một trăm lẻ tám triệu) đồng, thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền, kiot và phần đất 22,6 m^2 được thực hiện dưới sự chứng kiến của chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bác yêu cầu của bị đơn ông H V Nh và bà Tr Th K Ng không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn bà Ng Th Th H tiền thuê kiot tính từ ngày 23/5/2009 đến ngày 01/9/2015, mỗi tháng 1.500.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Ng Th Th H yêu cầu tính lãi suất theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tính từ ngày 23/5/2009 đến ngày 01/9/2015 trên tổng số tiền thuê kiot.

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

Ngày 11/9/2015, bà Tr Th K Ng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 15/9/2015, Viện Kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Tr Th K Ng trình bày: Tôi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Vì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng mua bán đất ngày 06/4/2005 (không có công chứng, chứng thực là trái pháp luật) mà không căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có UBND xã X Th Th, huyện HM chứng thực ngày 27/6/2005. Khi ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 27/6/2005 bà H biết được phần đất phía trước thuộc thửa phân chiết 24^{-1} nằm trong lộ giới và phần đất phía sau thuộc thửa phân chiết 24^{-2} cấn thửa với ông Đặng Văn Ba và ông Ba đã được cấp giấy chứng nhận, nên chính quyền địa phương không cho chuyển nhượng. Do đó tôi không có bán cho bà H hai phần đất có diện tích nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Giữa bà H và bà Ng thể hiện mua bán đất diện tích đất là 4,5m x 38m theo hợp đồng ngày 06/4/2005. Tuy nhiên sau khi ra UBND xã X Th Th để chứng thực thì bà Ng làm lại hợp đồng vì cho rằng phần đất phía trước thuộc thửa phân chiết 24^{-1} nằm trong lộ giới và phần đất phía sau thuộc thửa phân chiết 24^{-2} cấn thửa với ông Đặng Văn Ba nên hai bên ký lại hợp đồng ngày 25/5/2005 nhưng thực chất là bà Ng bán cho bà H diện tích đất là 4,5m x 38m.

Tại Công văn số 1583/VPĐK-KTĐC ngày 06/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa đất số 24 diện tích 508,6 m^2 theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu Bản đồ địa chính (năm 2005) do bà Tr Th K Ng kê khai sử dụng. Do vậy thửa phân chiết 24^{-2} không còn cấn thửa, nên việc không đưa ông Đặng Văn Ba tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp qui định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xét xét và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Ng Th Th H trình bày: Đồng ý với ý kiến luật sư, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo, và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM trong hạn luật định. Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vụ án này, trước đây tại bản án dân sự phúc thẩm số 1382/2014/DSPT ngày 03/10/2014 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2014/DSST ngày 18/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện HM với lý do: Căn cứ công văn số 63/UBND ngày 24/4/2013 của UBND xã X Th Th, huyện HM thì phần diện tích 22,6m^2 (phần đất phía sau) do ông Đ V B đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo tài liệu 1990). " Theo qui định, hiện nay phần đất này không được chứng thực chuyển nhượng do đã được cấp giấy chứng nhận theo tài liệu 1990". Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần diện tích đất

22,6m^2 nhưng không xác minh thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ V B để xem xét, và đưa ông Ba vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân huyện HM có Công văn số 146/2015/TAHM ngày 19/5/2015 gửi cho Ủy ban nhân dân xã X Th Th để yêu cầu cung cấp thông tin giải quyết vụ án. Ngày 08/7/2015, Ủy ban nhân dân xã X Th Th đã có Công văn trả lời số 269/UBND ghi rõ: " Đề nghị Tòa án nhân dân huyện HM liên hệ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM để có thêm thông tin có liên quan".

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án nhân dân huyện HM không tiếp tục xác minh tại Ủy ban nhân dân huyện HM, tuyên xử vụ án mà vẫn không đưa ông Đ V B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bản án dân sự sơ thẩm số 518/2015/DSST ngày 01/9/2015 cũng không nhận định về vấn đề này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM là có căn cứ.

Do hủy án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên không xem xét nội dung kháng cáo của đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện HM được ban hành theo đúng quy định về thời hạn và thẩm quyền .

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định.

Xét kháng nghị về việc thu thập chứng cứ và đưa người tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/4/2005 giữa bà Ng Th Th H với ông H V Nh, bà Tr Th K Ng, Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 22/12/2009 thì diện tích đất chuyển nhượng là 170m^2 (kết quả đo đạc thực tế là 162,4m^2) thuộc một phần các thửa 1991, 1992, 1993 tờ bản dồ số 3 Bộ địa chính xã X Th Th, huyện HM (theo tài liệu chỉnh lý 1990), thuộc một phần thửa 24, trọn thửa 303, tờ bản đồ số 22 (tài liệu 2005). Trong phần diện tích mua bán này có phần diện tích đất 22,6m^2 (phần đất phía sau) thuộc một phần các thửa 1991, 1992, 1993 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu chỉnh lý 1990); thuộc thửa phân chiết 24^{-2} tờ bản đồ số 22 (theo tài liệu năm 2005).

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1382/2014/DSPT ngày 03/10/2014 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2014/DSST ngày 18/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện HM với lý do: Căn cứ công văn số 63/UBND ngày 24/4/2013 của UBND xã X Th Th, huyện HM thì phần diện tích 22,6m^2 (phần đất phía sau) do ông Đ V B đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo tài liệu 1990). "*Theo qui định, hiện nay phần đất này không được chứng thực chuyển nhượng do đã được cấp giấy chứng nhận theo tài liệu 1990*". Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần diện tích đất 22,6m^2 nhưng không xác minh thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ V B để xem xét, và đưa

ông Ba vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trong giai đoạn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện HM có Công văn số 146/2015/TAHM ngày 19/5/2015 gửi cho Ủy ban nhân dân xã X Th Th, huyện HM để yêu cầu cung cấp thông tin liên quan đến phần đất tranh chấp trong vụ án. Ngày 08/7/2015, Ủy ban nhân dân xã X Th Th, huyện HM có Công văn trả lời số 269/UBND ghi rõ: " Đề nghị Tòa án nhân dân huyện HM liên hệ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM để có thêm thông tin có liên quan".

Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện HM không tiếp tục xác minh, thu thập chứng cứ, tuyên xử vụ án mà vẫn không đưa ông Đ V B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cũng không nhận định về vấn đề này. Bản án dân sự sơ thẩm số 518/2015/DSST ngày 01/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện HM công nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông T phần đất diện tích 22,6 m^2 (phần đất phía sau) thuộc thửa phân chiết 24^{-2} tờ bản đồ số 22 (TL2005) tọa lạc tại xã X Th Th, huyện HM theo bản đồ hiện trạng vị trí số 73754/CNHM ngày 22/12/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Công văn số 161/UBND ngày 24/01/2017 của Ủy ban nhân dân xã X Th Th, huyện HM xác định: "*Phần đất 22,6m^2 thuộc thửa 24^{-2} tờ bản đồ số 22(tài liệu 2005); theo tài liệu 1990 đất thuộc thửa 1991, tờ BĐ số 3, loại đất T, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ V B...*" Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã X Th Th cũng kiến nghị: Trường hợp xem xét công nhận phần diện tích đất trên cho bà H, cần lập thủ tục thu hồi phần diện tích này trên GCN QSDĐ đã cấp cho ông Đăng Văn Ba và làm rõ việc bà Tr Th K Ng kê khai sử dụng.

Tại Công văn số 1583/VPĐK-KTĐC ngày 06/02/2017, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cũng trả lời với nội dung như sau: "Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg và tài liệu Chỉ chị 02/CT-UB thì phần đất trên do ông Đ V B là chủ sử dụng còn theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu Bản đồ địa chỉnh năm 2005 phần đất này được bà Tr Th K Ng đăng ký sử dụng".

Hội đồng xét xử xét thấy, để có cơ sở giải quyết vụ án một cách khách quan toàn diện, đảm bảo hai cấp xét xử, phù hợp với qui định pháp luật thì cần phải thu thập chứng cứ tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm rõ phần đất thửa chiết 24^{-2} tờ bản đồ số 22 diện tích 22,6 m^2 (TL2005) tọa lạc tại xã X Th Th, huyện HM đã được cấp giấy Chứng nhận cho ông Đ V B (theo tài liệu 1990), thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ V B, phần đất này ông Đ V B có bị thu hồi hoặc đã chuyển nhượng cho ai không? Hiện nay, ai là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người được quyền sử dụng phần đất này cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ mà đã đem vụ án ra xét xử làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Việc vi phạm tố tụng này đã được nêu ra tại bản án dân sự phúc thẩm số 1382/2014/DSPT ngày 03/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để hủy bàn án dân sự sơ thẩm số 56/2014/DSST ngày 18/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện HM nên Tòa án cấp sơ thẩm cần phải lưu ý khắc phục.

Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng bị hủy theo kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xét kháng cáo của đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải chấp nhận Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện HM. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Tr Th K Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Chấp nhận Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án sơ thẩm số 518/2015/DSST ngày 01/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tr Th K Ng không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 007437 ngày 11/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện KSND Cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện KSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Tòa án nhân dân huyện HM ;
- Viện KSND huyện HM ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Minh Cường