

Bản án số: 983/2017/DS-PT

Ngày: 01/11/2017

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: Bà Phan Thị Liên

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 10 và ngày 01 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 360/2017/TLPT- DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 về việc “*Tranh chấp
quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 233/2017/DS-ST ngày 14/7/2017 của Tòa
án nhân dân Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1985/2017/QĐ – PT
ngày 06/9/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 5244/2017/QĐ – PT ngày
25/9/2017, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2095/2017/QĐ – PT ngày
25/9/2017, giữa các đương sự;

- Nguyên đơn : Ông Trần Việt A, sinh năm 1955

Địa chỉ: 153/5 N, phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Trọng T, sinh năm 1988

Địa chỉ thường trú: 121C/C1 B, phường M4, Quận T, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Địa chỉ tạm trú: 142/1 T, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh
(văn bản uỷ quyền lập ngày 12/8/2017) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1958

Địa chỉ: 152B N, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Văn B, sinh năm 1992

Thường trú: N, Q, B

Địa chỉ liên lạc: X4.69 Chung cư S, số 27 N, phường T, Quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 05/6/2017) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Đặng Quốc T, sinh năm 1972

Thường trú: 67/4 C, phường M7, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Nhà không số, Tổ H, Khu phố N, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt tại phiên tòa ngày 01/11/2017)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1978

Địa chỉ thường trú: 25/40 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 18 P, Phường M4, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt tại phiên tòa ngày 01/11/2017)

2/ Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1970

3/ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1952

4/ Em Đặng Bảo A, sinh ngày 06/3/1999 (có mặt tại phiên tòa ngày 01/11/2017).

5/ Em Đặng Bảo D, sinh năm 2008 (Các con của ông T bà H).

Cùng thường trú: 67/4 C, phường M7, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: Nhà không số, Tổ H, Khu phố N, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Công ty TNHH tư vấn xây dựng thương mại dịch vụ Đ

Trụ sở: 31 đường số H, Khu phố M, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N, sinh năm 1975 – Chức vụ Giám đốc (vắng mặt).

7/ Phòng Công chứng số N, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 278 N, Phường B3, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T

Người làm chứng

1/ Ông Trần Đức N

2/ Bà Phạm Thị Thu T1

Địa chỉ: H6/5 (Số mới 97) N, phường M7, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: E2, Cư xá A, đường 26/3, phường M7, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn Ông Trần Việt A và Ông Trương Trọng T là đại diện uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Việt A trong thời gian ở Hoa Kỳ do có ý định về Việt Nam sinh sống nên có nhờ cháu ông là Bà Phạm Thị P mua dùm nhà đất và nhờ Bà P đứng tên hộ trên giấy tờ. Bà P cam kết khi nào ông A hoàn tất thủ tục xong thì Bà P sẽ bàn giao lại nhà đất cho ông A.

Ngày 29/4/2010 tại Văn phòng Công chứng N, Bà Phạm Thị P thay mặt ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng Ông Trần Đức N và Bà Phạm Thị Thu T1 có diện tích 61m² tọa lạc tại thửa đất số 111, tờ bản đồ 46, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo thỏa thuận đứng tên mua hộ đất thì ông A và Bà P có lập giấy tay ủy quyền. Ngoài ra toàn bộ số tiền mua căn nhà nêu trên do ông A bỏ ra thanh toán cho ông N, bà Trang. Theo giấy ủy quyền thì Bà P cam kết khi nào ông A cần thì Bà P làm thủ tục bàn giao lại tài sản. Sau khi đã chuyển nhượng đất, ông A tiếp tục đầu tư thêm tiền để xây dựng căn nhà trên phần đất đã mua nêu trên, toàn bộ chi phí xây dựng ông A là người trực tiếp thanh toán cho nhà thầu xây dựng.

Vì một số lý do cần giải quyết một số công việc còn tồn đọng tại Hoa Kỳ nên ông A thường xuyên vắng mặt tại Việt Nam, trong thời gian này ông A có nhờ Bà P thay mặt ông giám sát việc xây dựng.

Tại thời điểm khi quay về Việt Nam, khi hỏi Bà P tình hình của căn nhà thì Bà P trả lời đang hoàn tất thủ tục hoàn công căn nhà của ông A, ông A đã nhiều lần tìm đến nhà riêng để gặp trực tiếp Bà P nhưng không thể gặp được vì Bà P cố tình lẩn tránh và đưa ra nhiều lý do như giấy tờ chưa hoàn tất cần nhiều thời gian để giải quyết. Khi ông A trực tiếp đến căn nhà của mình thì mới biết Bà P đã nhận cọc bán cho người khác, đồng thời đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho người mua là Ông Đặng Quốc T và Bà Trần Thị Thu H tại Phòng Công chứng vào ngày 20/11/2012.

Việc Bà P chuyển nhượng căn nhà cho người khác trong đó ông A là người bỏ tiền ra để mua và xây dựng căn nhà là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A.

Ông A sau khi biết được việc làm của Bà P đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án Quận MH để yêu cầu Tòa án giải quyết đồng thời yêu cầu Tòa án ngăn chặn việc chuyển nhượng nhà và đất mà Bà P đang thực hiện. Tòa án nhân dân Quận MH đã xét xử và tuyên buộc Bà P hoàn trả lại theo hiện trạng về nhà và đất trên cho ông A. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm Bà P có xuất trình các giấy tờ chứng minh việc bà có bỏ tiền ra để xây dựng ngôi nhà trên nên Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án sơ thẩm và trả hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận MH giải quyết lại theo thẩm quyền.

Nhận thấy quyền và lợi ích của ông A đã bị Bà P làm thiệt hại nghiêm trọng. Ông A đã tốn khá nhiều thời gian, công sức để giải quyết vụ tranh chấp này mà về cơ bản tài sản của ông A, Bà P cũng xác nhận điều đó. Vì vậy ông A yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông A các vấn đề sau:

1/ Buộc Bà Phạm Thị P trả lại cho Ông Trần Việt A căn nhà không sổ, thuộc Khu phố N, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Hoặc nếu Bà P không trả nhà thì Bà P phải trả lại toàn bộ giá trị bằng tiền cho ông A căn nhà theo giá hiện tại, ông A sẽ trả lại cho Bà P số tiền 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng đây là tiền mà Bà P đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà.

Ngoài ra ông A không có yêu cầu gì khác nữa.

*Tại các bản tự khai và biên bản hòa giải trước đây tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 và biên bản hòa giải ngày 31/8/2015 Bà Phạm Thị P và người đại diện theo ủy quyền của Bà P là ông Phạm Văn H trình bày:

Bà P xác định chữ ký trong tờ giấy ủy quyền ngày 10/11/2010 là của bà nhưng không phải do bà viết, bà xác định phần đất thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 46, phường T, Quận MH là do bà đứng tên dùm cho cậu bà là Ông Trần Việt A trong đó căn nhà bà bỏ ra khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để sửa căn nhà trên và bán lại cho vợ chồng ông T, bà H với giá là 945.000.000 (chín trăm bốn mươi lăm triệu) đồng. Phần đất này có nguồn gốc là do bà mua của Ông Trần Đức N, ông A là người bỏ tiền ra xây nhà, ông A mới bán lại cho bà với giá khoảng 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng và bà phải vay ngân hàng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng để bà trả nợ đủ cho cậu bà, cho đến khi bà bán nhà bà còn phải nhờ ông T lấy sổ ra, trả tiền xong thì ông A mới giao giấy tờ nhà cho bà, tuy nhiên việc tờ giấy ủy quyền ngày 10/11/2010 bà đã làm cho ông A do sơ ý nên bà không lấy lại. Sau khi mua đất xong bà có làm giấy phép xây dựng và bán lại nhà đất trên cho ông T, nay bà xác định không còn trách nhiệm gì về nhà đất này với ông A.

Đại diện ủy quyền của bà khai thêm rằng việc mua bán căn nhà tranh chấp của ông N, bà Trang, Bà P là hợp pháp. Nên việc mua bán căn nhà giữa Bà P, ông T là hợp pháp. Vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận căn nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T và bà H.

Riêng phần giấy ủy quyền giữa ông A và Bà P là không hợp lệ nội dung không rõ ràng, có mâu thuẫn nên không có cơ sở, đề nghị bác yêu cầu của ông A.

*Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải của phiên tòa sơ thẩm lần 1 và biên bản hòa giải ngày 31/8/2015 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông

Đặng Quốc T, Bà Trần Thị Thu H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan luật sư Nguyễn Tấn Thi trình bày: Ông T, bà H có mua căn nhà của Bà Phạm Thị P (nhà chưa có sổ) thửa 111, tờ bản đồ số 46, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 945.000.000 (Chín trăm bốn mươi lăm triệu) đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho Bà Phạm Thị P, việc mua bán đã được Phòng Công chứng số N xác nhận ngày 20/11/2012. Quá trình lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã được hoàn tất và chờ cấp giấy chủ quyền cho ông T bà H thì sau đó được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận MH cho biết là nhà đã bị Tòa án nhân dân Quận MH ngăn chặn. Nay ông T, bà H đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết công nhận việc chuyển nhượng của ông bà với Bà P là hợp pháp, ngay tình. Khi tiến hành thủ tục mua bán ông bà thấy giấy tờ hợp lệ nên mua, còn việc tranh chấp giữa ông A, Bà P như thế nào thì ông bà không quan tâm và không có ý kiến gì.

Sau đó người tại biên bản hòa giải ngày 31/8/2015 ông T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà H đã trình bày thêm rằng: Các chứng cứ có trong hồ sơ như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà P và ông N, bà Trang là hợp pháp. Việc Bà P chuyển nhượng nhà và đất cho ông T và bà H đã được công chứng, chứng thực là hợp pháp. Do đó không đồng ý với yêu cầu của ông A, Bà P, nếu có thì hai bên có thể khởi kiện bằng một vụ án khác. Trường hợp tranh chấp xuất phát từ giấy ủy quyền là tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa ông A và Bà P chứ không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó đưa nhà đất do ông T, bà H đã mua vào làm tài sản tranh chấp là không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T1 và bà H vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu trước đây đã làm việc tại Tòa án khi Tòa án nhân dân Quận MH tiến hành thụ lý hồ sơ vụ án do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy trả về để tiến hành xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Đại diện nguyên đơn trình bày thêm rằng: nếu Hội đồng xét xử quyết định trả nhà cho ông A hoặc buộc Bà P thanh toán cho ông A giá trị bằng tiền thì ông A vẫn đề nghị được trả lại cho Bà P số tiền là 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng mà Bà P đã chi phí để sửa chữa căn nhà.

Riêng đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử yêu cầu ông A phải thanh toán lại cho Bà P số tiền là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng tiền mà Bà P đã bỏ ra để xây dựng lại căn nhà. Chữ ký trong tờ giấy ủy quyền ngày 10/11/2010 không phải của Bà P nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành giám định chữ ký nêu trên của Bà P. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng công chứng của Bà P với ông T bà H, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm đã tuyên:

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

Buộc Bà Phạm Thị P phải trả ngay cho Ông Trần Việt A toàn bộ số tiền là 1.192.130.840 (một tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, một trăm ba mươi ngàn, tám trăm bốn mươi) đồng bao gồm các khoản tiền chi phí tổ tụng như định giá, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ của nhà đất có diện tích 61m² thuộc thửa số 54, 111, tờ bản đồ số 46 Bộ địa chính phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); thuộc thửa số 6016, tờ bản đồ thứ 9, Bộ địa chính xã Thạnh Lộc, huyện Hóc Môn (nay là phường T, Quận MH) (theo tài liệu 02/CT-UB) đã được Ủy ban nhân dân Quận MH cấp cho Bà Phạm Thị P theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00767 ngày 12/7/2010 theo biên bản định giá ngày 24/3/2017. Việc giao nhận được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Trần Việt A về việc giao trả cho Bà Phạm Thị P số tiền 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng, tiền chi phí sửa chữa căn nhà không số, Tổ H, Khu phố N, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao nhận ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công nhận hợp đồng công chứng số 43084 ngày 20/11/2012 tại Phòng Công chứng số N giữa Bà Phạm Thị P với Ông Đặng Quốc T và Bà Trần Thị Thu H về việc chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 46 (theo tài liệu năm 2004-2005), tọa lạc tại phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng có hiệu lực, không bị vô hiệu. Ông Đặng Quốc T và Bà Trần Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục tiếp theo để sang tên hợp pháp cho mình đối với nhà đất đã nhận chuyển nhượng từ Bà Phạm Thị P theo như hợp đồng công chứng nêu trên đã được Phòng Công chứng số N chứng thực ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký của Bà Phạm Thị P tại tờ giấy ủy quyền ngày 10/11/2010.

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

Ngày 28/7/2017 bị đơn Bà Phạm Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ngày 28/7/2017 nguyên đơn Ông Trần Việt A kháng cáo toàn bộ bản án, ngày 26/7/2017 Viện Kiểm sát nhân dân Quận MH có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT – VKS – DS

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: yêu cầu được nhận lại nhà đất, không đồng ý nhận bằng giá trị tiền; nguyên đơn rút lại ý kiến tự nguyện thanh toán trả lại chi phí sửa chữa nhà cho bị đơn là 210.000.000 đồng; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: yêu cầu được giám định chữ viết, chữ ký tên của bị đơn trong văn bản tờ ủy quyền lập ngày 10/11/2010 vì bị đơn không biết, không viết, không ký tên tờ ủy quyền này, bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì nhà đất này là tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T (có ông T1 đại diện), bà H có ý kiến được giữ nguyên bản án sơ thẩm vì vụ việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về văn bản ủy quyền ngày 10/11/2010 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H vì ông T, bà H đã nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp, ngay tình.

Bà K và anh A thống nhất ý kiến của ông T, bà H. Anh A cho biết anh đang cư ngụ tại nhà đất tranh chấp cùng cha mẹ (ông T, bà H) và bà nội (K) cùng em (Bảo D), anh A sinh ngày 06/3/1999.

Wai diep Viep Kiem sat nhah dat Thanh pho Ho Chi Minh nhap xet Chu toa wa Hoj wong xet xl , w zng sl wa thl u hiep wong cac qui wanh cua Boj luaj Togung dah sl u

Vefnoj dung: Defnghx Hoj wong xet xl xem xét chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận MH và yêu cầu kháng cáo của bị đơn để cho giám định văn bản tờ ủy quyền lập ngày 10/11/2010 để có căn cứ giải quyết tranh chấp vụ án; Việc đứng tên giùm nếu có phải xem xét tính công sức đứng tên giùm, làm rõ các chứng cứ chi phí xây dựng, sửa chữa nhà để giải quyết vụ án triệt để toàn diện theo qui định của pháp luật; Hơn nữa Đặng Bảo Á, sinh ngày 06/3/1999 trên 18 tuổi, Tòa án cần triệu tập Án tham gia tố tụng trực tiếp không thông qua bà H làm giám hộ nữa; Cần triệu tập vợ ông A vì trong nội dung tờ ủy quyền ngày 10/11/2010 có nêu tài sản của vợ chồng ông A khi xác lập ủy quyền cho Bà P đứng tên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án từ đầu.

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 nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận MH, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Qua diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm xác định nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là tranh chấp việc nhờ người đứng tên giùm nhà đất, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sở hữu nhà đất là chưa chính xác vì tuy bị đơn có ý kiến phản bác là tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bị đơn nhưng căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là chứng cứ văn bản Tờ ủy quyền được ghi ngày 10/11/2010 với nội dung là bị đơn đứng tên giùm cho nguyên đơn.

[2] Việc cần thiết phải giám định tờ ủy quyền lập ngày 10/11/2010 theo yêu cầu của bị đơn vì có tranh chấp về việc bị đơn không thừa nhận chữ viết, trong văn bản, chữ ký, chữ viết họ tên là của bị đơn đối với nội dung này, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận MH là có căn cứ, do đó kháng cáo của Bị đơn cần được chấp nhận.

[3] Theo nội dung văn bản tờ ủy quyền lập ngày 10/11/2010 thì nêu rõ tài sản nhà đất là của vợ chồng ông A, nên cần thiết xác định vợ ông A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để triệu tập vợ ông A tham gia tố tụng đầy đủ, cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng là vợ ông A.

[4] Ông Đặng Bảo Ân, sinh ngày 06/3/1999 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã trên 18 tuổi; nên Tòa án cần triệu tập ông A tham gia tố tụng trực tiếp không thông qua người giám hộ là mẹ như cấp sơ thẩm đã xác định là không đúng qui định pháp luật.

[5] Trường hợp có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì nội dung vụ án phải được giải quyết như trường hợp án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ – CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nên cần thu thập chứng cứ để xem xét giải quyết công sức cho người đứng tên giữ quyền sở hữu nhà đất, do sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp nên chưa giải quyết phần này.

[6] Việc bị đơn có đầu tư sửa chữa xây dựng nhà đất làm tăng giá trị nhà đất thì cần giám định định giá làm rõ để giải quyết khi có đủ căn cứ xác định bị đơn đứng tên giữ để giải quyết triệt để vụ án.

Do các thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 233/2017/DS – ST ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án thụ lý số 360/2017/TLPT – DS ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Tòa án nhân dân Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của Ông Trần Việt A đã nộp 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 06721 ngày 24/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của Ông Đặng Quốc T và Bà Trần Thị Thu H đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 06310 ngày 11/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH sẽ được xem xét giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng phí phúc thẩm cho Ông Trần Việt A là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0034082 ngày 01/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho Bà Phạm Thị P theo biên lai thu tiền số 0034090 ngày 01/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận MH;
- Chi cục THADS Quận MH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Phan Thị Liên