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: **919**/2018/DS-PT
Ngày: 11-10-2018
V/v tranh chấp đòi nhà.

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 Lê Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Trần Mỹ Cúc

Bà M Thị Thanh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – 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: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 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 203/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2018 về việc *"Tranh chấp đòi nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4426/2018/QĐ-PT ngày 25/9/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đình Long V

Địa chỉ: 989 Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Chung Ngọc R, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 53/2 Bùi Minh I, Phường 5, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 15/12/2014 của Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1972 – Văn phòng Luật sư Vũ Văn T và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Mã Văn T1, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 672 Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Trí D – Văn phòng Luật sư Hoàng Trí D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Bà Mã Hương M, sinh năm 1987 (có mặt)

3. Ông Mã Hải L, sinh năm 1989 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Ông Mã Quốc V, sinh năm 1992 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Trẻ Cao Ngọc Vân A, sinh năm 2006 có giám hộ là mẹ ruột bà Mã Hương M

6. Trẻ Cao Minh Đ, sinh năm 2007 có giám hộ là mẹ ruột bà Mã Hương M

Cùng địa chỉ: 672 Nguyễn D, Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1932 (vắng mặt)

Địa chỉ: 64A An G, Phường 16, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/3/2014 và tại phiên toà nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là ông Chung Ngọc R trình bày:

Căn nhà 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây do đình Long V xây dựng. Năm 1991 Đình có cho cha vợ của ông T1 là ông Huỳnh Văn N mướn với giá 50.000 đồng/tháng coi như đóng góp tiền nhang khói cho Đình. Do ông N lúc đó là phó hội trưởng của đình Long V nên không làm giấy mướn nhà. Ông N mướn nhà nhưng cho con rể là ông Mã Văn T1 vào ở. Năm 1997 ông Đức là hội viên của Đình Long V yêu cầu tăng tiền mướn nhà lên 300.000 đồng/tháng thì ông N không đồng ý và chỉ đồng ý trả 150.000 đồng/ tháng. Đến năm 1998 ông N nghỉ chức vụ trong đình rồi ngưng không đóng tiền mướn nhà cho Đình nữa. Năm 2002 do có nhu cầu sử dụng nên đình Long V yêu cầu ông T1 trả lại nhà, ông T1 không đồng ý. Năm 2006 đình lại yêu cầu ông T1 trả nhà. Trong buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường 10 Quận X, ông T1 đã thừa nhận nhà này không phải của vợ chồng ông nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông không thể dọn đi vì không có chỗ ở khác, ông T1 hứa sẽ dọn đi khi có điều kiện. Tuy nhiên năm 2011 ông T1 làm hồ sơ xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông nên đình Long V khởi kiện đòi nhà.

Tại tòa đình Long V yêu cầu Tòa án buộc ông T1 và những người đang sống trong nhà 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà cho đình Long V. Đình Long V sẽ hỗ trợ di dời và công sức bảo quản, sửa chữa cho ông T1 là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Giá trị căn nhà tranh chấp nguyên đơn đồng ý theo giá do Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng định giá không yêu cầu định giá

lại. Chi phí định giá đình Long V tự nguyện chịu, không yêu cầu ông T1 phải chịu.

Bị đơn ông Mã Văn T1 trình bày:

Căn nhà số 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây là nhà vắng chủ, do nhà nước quản lý, hư hỏng không ở được, ông T1 đã vào ở từ năm 1989 đến nay. Trong thời gian ở ông T1 đã xây dựng, sửa chữa như hiện nay và để phân biệt với nhà 989 Nguyễn D thì ông T1 tự đặt cho phần nhà đang ở là số 989A Nguyễn D. Năm 2011 ông T1 có yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà cho ông nhưng không được chấp nhận. Ông T1 đã khiếu nại và được Ủy ban nhân dân Quận X trả lời khiếu nại bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 6208/QĐ-UBND ngày 12/8/2011. Không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Quận X, ông T1 tiếp tục khiếu nại và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 4758/QĐ-UBND ngày 14/9/2012. Ông T1 không khởi kiện quyết định này do bận làm ăn. Ông T1 trước đây có nêu ý kiến nguyên đơn trả cho gia đình ông T1 bằng giá trị căn nhà là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng thì gia đình ông mới trả nhà, nhưng tại phiên tòa ông T1 cho rằng nhà không phải của đình Long V nên không đồng ý trả nhà cho đình Long V.

Ông T1 cho rằng nguyên đơn không có tư cách đòi nhà nên không thương lượng với đại diện của nguyên đơn. Căn nhà ông T1 và gia đình đang ở là nhà vắng chủ do nhà nước quản lý, theo quy định của pháp luật thì ông và gia đình được công nhận sở hữu khi ở 30 năm. Hiện nay ông T1 đang chờ đủ thời gian ở 30 năm thì sẽ yêu cầu nhà nước công nhận sở hữu cho mình. Ông T1 không có ý kiến gì về giá của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng ngày 19/01/2015 và không có yêu cầu định giá lại. Ông T1 xác định những người cùng ở với ông tại nhà 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh gồm có vợ ông T1 là bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T, các con Mã Hương M, Mã Hải L, Mã Quốc V; cháu ngoại Cao Ngọc Vân A và Cao Minh Đ. Ngoài ra còn có con dâu và cháu nội mới dọn về ở chung nên chưa có trong danh sách xác nhận tạm trú. Tiền sửa chữa nhà do ông T1 bỏ ra, các con cháu chỉ ở chung với ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mã Hương M, giám hộ của Cao Ngọc Vân A và Cao Minh Đ là bà Mã Hương M trình bày:

Bà M là con ruột của ông Mã Văn T1 cùng ở chung nhà với ông T1 tại số 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc sửa chữa nhà là tiền do ông T1 bỏ ra. Bà M không đồng ý trả nhà cho đình Long V và có cùng ý kiến với ông T1. Các ông bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T, Mã Hải L, Mã Quốc V vắng mặt nhưng tại các bản tự khai đều xác định là những người ở cùng với ông T1 và có cùng ý kiến với ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N không đến tòa án nên không thu được lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đình Long V.

Buộc ông Mã Văn T1, bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T, bà Mã Hương M, ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V, trẻ Cao Ngọc Vân A và Cao Minh Đ có giám hộ bà Mã Hương M phải trả căn nhà số 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho đình Long V.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của Đình Long V về việc trả tiền di dời, sửa chữa, gìn giữ nhà là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng cho gia đình ông Mã Văn T1.

Việc trả nhà và giao tiền được thực hiện đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng ông Mã Văn T1, bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T, Mã Hương M, Mã Hải L, Mã Quốc V phải liên đới chịu. Nộp tại Thi hành án dân sự Quận X.

- Đình Long V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng theo biên lai thu số AE/2012/03206 ngày 16/06/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 09/4/2018, ông Mã Văn T1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm do bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Mã Văn T1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông; hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Chung Ngọc R trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mã Văn T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông cung cấp bổ sung Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/10/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần diện tích đất mà đình Long V thực tế sử dụng là 312.6m^2 để Hội đồng xét xử xem xét.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Thủy Tiên, bà Mã Hương M, ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V thống nhất trình bày: Thống nhất với trình bày của ông T1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1; hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận không cung cấp được bản chính Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/9/1999 mà chỉ cung cấp được bản sao có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X. Theo bản sao y (do Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X chứng thực ngày 25/04/2017) Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/09/1999 do đại diện nguyên đơn nộp tại cấp phúc thẩm thì tại phần phần đặc điểm căn nhà không có dòng*"diện tích 312m^2"* theo như Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/09/1999 (Bản photo không sao y) mà nguyên đơn nộp tại cấp sơ thẩm. Như vậy, có sự khác nhau giữa hai bản Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/9/1999. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lý do tại sao có sự khác nhau này, ai là người ghi thêm diện tích nhà 312,3m^2 vào Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/9/1999 là vi phạm về thu thập chứng cứ và chứng minh, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Mã Văn T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận X, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X giải quyết lại vụ án 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 đương sự trình bày ý kiến, 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 hình thức:

Đơn kháng cáo của ông Mã Văn T1 trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Mã Văn T1:

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối tượng tranh chấp trong vụ án trên là căn nhà không số phía sau đình Long V tại số 989 Nguyễn D, Phường 13, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đất có diện tích là 53,5m^2 thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 08, Phường 10, Quận X. Hiện tại chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào. Do đó quan hệ tranh chấp trong vụ kiện trên phải được xác định là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* mới phù hợp; việc cấp sơ thẩm xác định vụ kiện trên là *"Tranh chấp đòi nhà"* là chưa chính xác.

Theo đó các đương sự phải chứng minh được nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất đối với căn nhà trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của mình hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Theo nguyên đơn thì căn nhà tranh chấp trên là chái nhà bên hông của đình Long V do đình Long V xây dựng và có trước năm 1975, trước đây cho ông Tư Nhi và ông Ba ở. Sau năm 1975 ông Tư Nhi và ông Ba đi nơi khác giao lại nhà cho đình Long V cùng năm 1975 Công an Phường 13, Quận X và Hợp tác xã tạm sử dụng và đến năm 1979 thì chuyển đi; tiếp đó đình tiếp tục cho ông Chung vào ở đến cuối năm 1979 ông Chung chuyển đi và đình tiếp tục quản lý và đến năm 1989 cho ông Huỳnh Văn N là cha vợ của ông Mã Văn T1 thuê và ở từ đó cho đến khi tranh chấp vào năm 2014. Tuy nhiên quá trình sử dụng chỉ là ý kiến trình bày và việc cho thuê mướn cũng không có giấy tờ gì chứng minh.

Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về nguồn gốc nhà đất như:

1/ 03 Trích sao sổ Điền thổ tại Bút lục số 43, số 44, số 45(Bản photo) thể hiện cấp theo yêu cầu của ông Trần Văn Thiện thì chỉ có Trích sao điền thổ số 2210/TS-TTĐK-KT ngày 08/12/2009 (Bút lục số 44) của Trung tâm thông tin tài nguyên - môi trường và đăng ký nhà đất tại khoản IV có ghi di chuyển chủ quyền đến 30-4-1975 do chùa Long V đứng bộ, nhằm lô 16 tọa lạc Chợ Lớn Xóm Củi, tờ bản đồ thứ 5 hộ 5, diện tích 221m^2. Còn hai trích lục Điền thổ còn

lại cũng do ông Trần Văn Thiện yêu cầu thì 01 trích lục (tại Bút lục số 43) số 2212/TS-TTĐK-KT ngày 08/12/2009 của Trung tâm thông tin tài nguyên - môi trường và đăng ký nhà đất tại khoản IV có ghi di chuyển chủ quyền đến 30-4-1975 do Ra SIDAMBARAMECHETTY và M.SITHAMBARAMCHETTY (chưa chia) cùng đứng bộ, nhằm lô số 17, tọa lạc Chợ Lớn Xóm Củi, tờ bản đồ thứ 5 hộ 5, diện tích 188m^2; 01 trích sao (tại Bút lục số 45) số 2211/ TS-TTĐK-KT ngày 08/12/2009 của Trung tâm thông tin tài nguyên - môi trường và đăng ký nhà đất tại khoản IV có ghi di chuyển chủ quyền đến 30-4-1975 do ông Liễu Thuận Bãn hay Bãng đứng bộ, nhằm lô 15 tọa lạc Chợ Lớn - Xóm Củi, tờ bản đồ thứ 5 hộ 5 diện tích 494m^2.

Theo các trích lục điền thổ trên thì chùa Long V chỉ đứng bộ đăng ký chỉ có 221m^2.

2/ Bản kê khai nhà cửa ngày 15/02/1977 do Quách Văn Biền Trưởng Công an Phường 13 – đại diện Công an Phường 13, Quận X kê khai (Bút lục số 36), thể hiện: *"Nhà số 989 Nguyễn D, diện tích đất của khu nhà 91m^2, diện tích xây cất 60m^2, diện tích sử dụng 57m^2, diện tích sử dụng chính 57m^2. Sở hữu nhà: Nhà của Đình Long V do nhân dân làm cho đình. Nhà 989 Nguyễn D, Phường 13, Quận X nhà ở của Đình Long V do một số ông từ giữ đình. Sau đó cho Quách Ngọc ở thuê đến tháng 8/1976, xét thấy giấy tờ thuê mướn không có bằng chứng cụ thể - Quách Ngọc là người ở nơi khác đến. Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận X giao lại cho Công an Phường 13 sử dụng"*.

Theo Bản kê khai nhà cửa ngày 18/12/1977 do Trần Thắng Cúc – đại diện Hợp tác xã kê khai (Bút lục số 35) thể hiện: *"Nhà số 989 Nguyễn D, diện tích xây cất 31m^2, diện tích sử dụng 29m^2, diện tích sử dụng chính 29m^2. Sở hữu nhà: Nhà của hộ đình. Ngôi nhà này mượn của Đình Long V do nhân dân xây cất"*. (Các Bản kê khai nhà cửa trên đều là bản photo)

Như vậy, theo các Bản kê khai nhà cửa trên thì căn nhà số 989 có 02 bản kê khai nhà cửa vào hai thời gian khác nhau: 01 giấy kê khai tháng 02/1977 thì căn nhà do Công an quản lý có diện tích đất là 91m^2, diện tích xây dựng là 57m^2 và 01 giấy kê khai của Hợp tác xã quản lý có diện tích xây dựng là 31m^2 còn diện tích đất thì có dấu bôi xóa không xác định diện tích.

3/ Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/9/1999 do ông Trần Văn Thiện khai và ký tên đăng ký tại Bút lục số 31(Bản photo) thể hiện: Đặc điểm thửa đất *"Diện tích toàn bộ khuôn viên 274,58m^2, diện tích sử dụng riêng 274,58m^2, Đặc điểm nhà loại nhà phố diện tích nhà 312,3m^2, diện tích xây dựng 274,58m^2, số tầng: 1, tổng diện tích sàn xây dựng 274,58m^2, kết cấu mái tol cột đúc đà cây, tường gạch nền gạch màu và xi măng, mục đích xây dựng để thờ cúng. Đình xây dựng năm 1855 đến năm 1965 trùng tu lại.*"

Tại phiên tòa ngày 27/07/2018, Hội đồng xét xử phúc thẩm yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản chính các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì đại diện nguyên đơn không cung cấp được và yêu cầu sẽ cung cấp sau.

Tại Bản tự khai đề ngày 03/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định không cung cấp được bản chính các Bản kê khai nhà cửa năm 1977 và Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 do thất lạc mà chỉ cung cấp cho Tòa án được các bản sao y.

Theo bản sao y (do Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X chứng thực ngày 25/04/2017) Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/09/1999 do đại diện nguyên đơn nộp tại cấp phúc thẩm thì tại phần phần đặc điểm căn nhà không có dòng*"diện tích 312m^2"* theo như Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/09/1999 (Bản photo không sao y) mà nguyên đơn nộp tại cấp sơ thẩm được lưu tại Bút lục số 31.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì không xác định được diện tích phần nhà đất của đình Long V thực tế sử dụng là bao nhiêu; Theo các tờ kê khai nhà đất năm 1977 thì không xác định được phần nhà của Công an phường sử dụng và phần nhà của Hợp tác xã sử dụng, nhà nào là nhà chính và nhà nào là chái nhà bên hông Đình Long V. Vì căn nhà (theo tờ khai của đại diện Công an phường) thì diện tích khu nhà là 91m^2. Diện tích xây dựng là 60m^2. Còn phần nhà theo kê khai của đại diện Hợp tác xã có diện tích xây dựng là 31m^2, phần đất không thể hiện, Theo tờ khai nhà đất năm 1999 (bản có sao y) thì toàn bộ diện tích đất khuôn viên là 274,58m^2, diện tích xây dựng là 274,58m^2, tổng diện tích sàn xây dựng là 274,58m^2 và đình này này trùng tu từ năm 1965 như vậy được hiểu cho đến năm 1999 thời điểm kê khai nhà đất ngôi đình này không sửa chữa gì, do đó về nhà đất có sự chênh lệch diện tích nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét làm rõ tại sao có sự chênh lệch này và cho đến thời điểm các bên tranh chấp phần nhà đất này đã có số thửa, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không điều tra làm rõ phần đất thuộc thửa này này do ai kê khai và đăng ký sử dụng; cũng như đo đạc kiểm tra phần đất của đình Long V sử dụng có đúng với phần diện tích đất của mình đã kê khai nhà đất tại chính quyền địa phương hay không? Chứ không phải chỉ thẩm định đo đạc phần đất đang tranh tranh chấp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì thấy được sau năm 1975 toàn bộ khu nhà đất của đình Long V do nhà nước quản lý và sau đó đã giao cho Công an phường và Hợp tác xã quản lý, sau này giao lại cho đình Long V. Tuy nhiên việc giao nhận cũng như bàn giao lại giữa các cơ quan không thấy thể hiện giấy tờ gì và diện tích đất của Đình Long V cụ thể sử dụng là bao nhiêu cũng không xác định được. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định "*Tuy chưa được cấp giấy chứng nhận sỡ hữu nhưng tại bản kê khai nhà cửa năm 1977 cũng đã xác định nhà của đình Long V do nhân dân làm ra và Đình Long V cũng đã thực hiện việc kê khai nhà đất năm 1999 đối với cả căn nhà do ông T1 sử dụng"* là chưa có cơ sở vững chắc vì cả hai Tờ kê khai nhà đất năm 1977 tổng diện tích không phù hợp với diện tích đất của Đình Long V theo Trích lục Điền thổ trước năm 1975 và theo Tờ đăng ký nhà đất năm 1999. Ngoài ra, Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 do nguyên đơn nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm là bản photo, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự cung cấp bản chính để đối chiếu mà sử

dụng tài liệu này để làm chứng cứ xem xét trong vụ án là không phù hợp quy định của pháp luật.

Như đã nhận định ở trên bản sao Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 mà Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được do nguyên đơn cung cấp khác với tờ khai nhà đất mà nguyên đơn nộp bản photo tại cấp sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lý do tại sao có sự khác nhau này, ai là người ghi thêm diện tích nhà 312,3m^2 vào Tờ đăng ký nhà đất ngày 06/9/1999 (Bút lục số 31) là vi phạm về thu thập chứng cứ và chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản ngày 13/01/2015, ghi nhận nhà số 989A Nguyễn D, Phường 10, Quận X mà ông T1 đang sử dụng liền khối với nhà do đình Long V đang sử dụng nhưng không thực hiện đo đạc hiện trạng vị trí toàn bộ diện tích khuôn viên nhà đất thực tế đình Long V đang sử dụng và diện tích nhà đất số 989A Nguyễn D do ông T1 đang sử dụng để làm rõ phần diện tích nhà đất này do ai xây dựng và quản lý, kê khai nhà đất tại chính quyền địa phương; không làm rõ lý do tại sao có sự chênh lệch diện tích này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/10/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để chứng minh phần diện tích đất mà đình Long V thực tế sử dụng là 312.6m^2. Tuy nhiên, việc đo vẽ này được thực hiện do phía nguyên đơn yêu cầu mà không có sự chứng kiến của Tòa án và các bên đương sự nên không được xem xét là chứng cứ.

Ngoài ra, căn cứ Quyết định số 5283/QĐ-UBND ngày 28/8/2013 của Ủy ban nhân dân Quận X ban hành quy chế về quản lý hoạt động của các cơ sở tín ngưỡng dân gian và Di tích lịch sử - văn hóa trên địa bàn Quận X tại Điều 4 có quy định về nghĩa vụ của cơ sở tín ngưỡng dân gian: *"Bảo quản chặt chẽ cơ sở vật chất, di tích lịch sử - văn hóa nghiêm cấm việc khai thác, sử dụng khi chưa có sự cho phép của chính quyền các cấp, các ngành chức năng. Khi có sự cố tại các cơ sở di tích lịch sử - văn hóa phải báo cáo kịp thời cho chính quyền địa phương gần nhất để có biện pháp xử lý, ngăn chặn kịp thời"*.

Theo Văn bản số 393/UBND ngày 21/4/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X phúc đáp kết quả xác minh của Tòa án nhân dân Quận X có nội dung: *"Đình Long V hiện nay do Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X quản lý. Ông Nguyễn Ngọc Đông, cư ngụ 401 Nguyễn D, Phường 10, Quận X là người đại diện theo pháp luật của Đình Long V (theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 04/12/2014 của Ủy ban nhân dân Phường 10, về công nhận Ban trị sự Đình Long V"*.

Như vậy, đình Long V do Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X quản lý nên cần phải có ý kiến của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X đối với việc khởi kiện của đình Long V và cần làm rõ trước khi khởi kiện Ban trị sự đình Long V có báo với chính quyền địa phương hay không? Tại Văn bản số

146/TAQ8 ngày 19/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận X cũng có đề cập đến vấn đề trên, tuy nhiên Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X chưa trả lời vấn đề này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không yêu cầu nhân dân Phường 10, Quận X trả lời rõ có ý kiến như thế nào về việc khởi kiện của đình Long V.

Xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án nhân dân Quận X chưa được thực hiện đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mã Văn T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận X, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi Tòa án nhân dân Quận X giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Mã Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 286; Điều 290; khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mã Văn T1.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận X xét xử vụ án tranh chấp đòi nhà giữa nguyên đơn Đình Long V và bị đơn ông Mã Văn T1; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mã Văn T1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Mã Văn T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0014550 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Mỹ Cúc **Mai Thị Thanh Tú** **Lê Thu Thủy**