TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2017/DS-PT
Ngày 14 tháng 7 năm 2017

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Sáng

Các thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2016/TLPT–DS ngày 24 tháng 3 năm 2016 về việc "Đòi lại tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 02/2016/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Diệp Thanh S

2. Bà Diệp Minh N

Địa chỉ: 13 Rue de Wewerheim 67200 Strasbourg – France

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V T, thị trấn V T, huyện V T, Thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà Ngũ Trung T (có mặt).

Địa chỉ: K1, 10/2 đường B H N, ấp Đ N, xã H A, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Nguyễn Thanh Văn – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn T (có mặt)

Địa chỉ: 254 khóm 2, phường T N, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: K1, 10/2 đường B H N, ấp Đ N, xã H A, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị L, (vắng mặt)

3. Ông Ngũ Tuấn A, (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Phương T, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: K1, 10/2 đường B H N, ấp Đ N, xã H A, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Huỳnh Thị L, (có mặt).

Địa chỉ: K1, 10/3 B H N, ấp Đ N, xã H A, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổ Đình L T (Chùa L T)

Địa chỉ: Phường B H, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Ngũ Trung T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T, ông Ngũ Tuấn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Diệp Thanh S, bà Diệp Minh N và lời khai của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất và nhà tranh chấp tọa lạc tại K1, 10/2, đường B H N, ấp Đ N, xã H A, TP.B H, tỉnh Đồng Nai là của Chùa L T cho ông Diệp L, bà Đỗ Thị D (là cha mẹ ruột của ông Diệp Thanh S) mướn, sau đó Chùa L T giao toàn quyền sử dụng đất cho ông Diệp L và bà Đỗ Thị D từ trước năm 1975.

Năm 1983 ông L, bà D sang Pháp định cư theo diện đoàn tụ gia đình, trước khi đi ông L, bà D có nhờ người cháu là bà Ngũ Trung T giữ giùm nhà đất tọa lạc tại địa chỉ trên; cùng năm này giữa hai bên có làm thủ tục mua bán nhà nhằm hợp thức hóa thủ tục xuất cảnh. Ngày 30/5/2009, ông S có đưa bà D về thăm gia đình, để cảm ơn việc giữ gìn nhà đất giùm, bà D đã thường xuyên gửi tiền về giúp đỡ và bà Ngũ Trung T tự nguyện làm tờ cam kết ngày 19/6/2009, bà T cũng thừa nhận bà đứng tên giùm bà D phần tài sản mà bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680506 do UBND Tp. B H, Đồng Nai cấp ngày 01/10/2002.

Ngày 27/6/2009, bà D qua đời tại ngôi nhà này, ông S bà N trở về tiếp tục công việc làm ăn ở bên Pháp. Một năm sau, ông S bà N về Việt Nam làm giỗ giáp năm cho bà D, thì thấy bà T lấy 1/2 ngôi nhà cùng với 1/2 thửa đất của mảnh sân trước nhà để xây một ngôi nhà cho gia đình bà T ở mà không cần sự đồng ý của ông S, bà N. Qua nhiều lần hòa giải không thành, nay ông S bà N khởi kiện yêu cầu bà T phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông S bà N giá trị quyền sử dụng diện tích đất 587,8m^2 và giá trị căn nhà tọa lạc trên diện tích đất theo giá hiện nay.

- Bị đơn bà Ngũ Trung T trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất là của cha mẹ bà thuê của chùa L T từ năm 1940, năm 1969, mẹ bà có cho ông Diệp L, bà Đỗ Thị D mượn đất để xây nhà chứ không cho đất.

Năm 1976, ông Ngũ M (cha bà T) kê khai nhà đất, có xác nhận của chính quyền địa phương, chứng cứ này bà T đã giao nộp cho Tòa án; năm 2000, mẹ bà chết nhưng năm 1999 có di chúc để lại cho bà diện tích đất 587,8m^2. Năm 1983, ông L, bà D xuất cảnh sang Pháp nên bà có mua lại căn nhà của ông L, bà D xây trên đất của bà với giá 5 cây vàng, bà T được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà năm 1984.

Ngày 19/6/2009 bà đồng ý ký vào tờ cam kết là do ông S có ý mua lại căn nhà này với giá 500.000.000đ và cũng là để trốn thuế vì lúc đó bà đang cần tiền để sửa nhà nên bà đồng ý ký vào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn T trình bày: Ông là chồng của bà T. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông, khi làm giấy cam kết với bên nguyên đơn không có chữ ký của ông.

2. Bà Nguyễn Thị L trình bày*:* Bà không đồng ý với trình bày của bên nguyên đơn. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

3. Ông Ngũ Tuấn A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Ông là con của bà T, ông T, ông đồng ý với trình bày của bà T và ông T.

4. Bà Huỳnh Thị L trình bày: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp hiện nay bà chỉ nghe ông bà ngoại nói lại là của chùa L T cho ông Ngũ M mượn từ năm 1956, có giấy viết tay vì ông M là người rất có uy tín với hòa thượng trụ trì chùa L T thời điểm đó, ông Minh có cho ông L, bà D đất để xây nhà ở nhưng không lập thành văn bản. Việc mua bán nhà hay ký giấy cam kết sự việc như thế nào thì bà không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 22/01/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 25, 179 và Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 255, 256; Điều 305 Bộ luật dân sự; Điều 113 và Điều 121 Luật đất đai năm

2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Thanh S, bà Diệp Minh N đối với bị đơn bà Ngũ Trung T về việc "Đòi lại tài sản".

Buộc bà Ngũ Trung T, ông Võ Văn T phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản nhà và đất cho ông Diệp Thanh S, bà Diệp Minh N tổng số tiền là 1.948.472.000đ (trong đó, giá trị nhà ở 1: 144.648.000đ, giá trị đất 1.803.824.000đ).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2016 bị đơn bà Ngũ Trung T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T, ông Ngũ Tuấn A làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn và những người có liên quan giữ yêu cầu kháng cáo theo đơn và trình bày nội dung kháng cáo:

Bị đơn bà Ngũ Trung T: Nhà thì mua của vợ chồng ông Diệp L, đất có nguồn gốc của cha là ông Ngũ M để lại, sau đó mẹ bà làm giấy cho; nhà có sửa chữa khoảng 500.000.000 đồng. Ông Võ Văn T (chồng bà T) đồng ý như kháng cáo của bà T, nhà là tài sản chung của vợ chồng, ông T không ký tên vào Tờ cam kết năm 2009. Ông Ngũ Tuấn A kháng cáo về việc không đưa con của ông A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản cam kết ngày 19/6/2009 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích đất mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa phù hợp với diện tích nhà đất theo hồ sơ mua bán nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản cam kết. Nhà xây dựng từ năm 1983, có sự sửa chữa nhà của phía bị đơn nhưng tỷ lệ nhà còn lại 70% là chưa phù hợp; chưa tính công sức của phía bị đơn; đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các ý kiến tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát;

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

[1] Nguyên đơn ông Diệp Thanh S khởi kiện bà Ngũ Trung T đòi lại nhà đất mà cha mẹ của ông gửi giữ giùm trước khi xuất cảnh theo diện đoàn tụ gia đình (1983), năm 2009, bị đơn cam kết giữ giùm nhà đất, đồng ý trả lại nhà đất diện tích 587,8m^2, tọa lạc tại K1, số 10/2 đường B H N, ấp Đ N, xã H A, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có liên quan trả lại giá trị nhà đất là 1.948.472 đồng (nhà 144.648.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 1.803.824.000 đồng). Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo như nội dung trình bày trên.

[2] Theo tài liệu thu thập, nhà đất đang tranh chấp được Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ghi tên bà Ngũ Trung T, với diện tích 120m^2 (cấp ngày 30/6/1984), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 587,8m^2 (UBND thành phố B H cấp ngày 01/10/2002). Nguyên đơn cho rằng nhà đất nêu trên là của ông Diệp L (chết 2006) và bà Đỗ Thị D (chết 2009). Trước khi ông L, bà D xuất cảnh theo diện đoàn tụ gia đình, vợ chồng ông L đã làm thủ tục để bà T giữ giùm nhà đất nhưng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 1983) để đủ điều kiện xuất cảnh tại thời điểm này (1983). Trước khi bà D chết (27/6/2009), bà T làm Tờ cam kết ghi ngày 19/6/2009, với nội dung thừa nhận đứng tên giùm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà D. Bị đơn bà T cho rằng, nhà đã mua của ông L, bà D còn đất là của ông Ngũ M (cha bà T), sau đó bà Nguyễn Thị T (mẹ bà T) cho (ngày 03/01/1999), có xác nhận của chính quyền địa phương. Lý do bà T ký vào Tờ cam kết là muốn bán nhà đất lại cho ông Diệp Thanh S với giá 500.000.000 đồng, ông S nói để trốn thuế nên lập Tờ cam kết, nhà cũ có sửa chữa và năm 2010 có xây thêm phần nhà mới.

[3] Bị đơn không thừa nhận với lý do nhà đã mua của ông L bà D, ông Võ Văn T (chồng bà T) có cùng yêu cầu như bà T. Bị đơn cung cấp các tài liệu về mua bán nhà giữa ông L với bà T có UBND xã H A xác nhận ngày 21/6/1983. Nguồn gốc đất là của ông Ngũ M để lại theo gấy kê khai ngày 14/9/1976, có xác nhận của chính quyền địa phương; theo đó, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố, được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có yêu cầu phản tố theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi, bổ sung năm 2011 và các điều luật tương ứng của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không xác định đúng yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn, buộc bị đơn và người có liên quan (ông T) thanh toán lại giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng chưa quyết định giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán nhà giữa ông L với bà T; hợp đồng mua bán nhà năm 1983 vẫn tồn tại, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì không có căn cứ pháp lý để buộc bị đơn bà T và ông T có nghĩa vụ thanh toán tiền giá trị nhà và giá trị quyền sử dụng đất và chịu án phí dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm buộc thanh toán giá trị nhà đất nêu trên nhưng chưa xem xét, thẩm tra, xác minh công sức bảo quản nhà từ năm 1983 đến nay của vợ chồng bà T. Ngoài ra, Tòa án chưa thẩm tra, xác minh diện tích ghi trong tài liệu mua bán nhà (có xác nhận của chính quyền địa phương), giấy chứng nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có liên quan hay không với giấy kê khai đất ghi tên ông Ngũ M (ngày 14/9/1976, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 27/9/1976) và quá trình sử dụng đất này cho đến khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó mới có căn cứ xem xét các yêu cầu tranh chấp của đương sự.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, thu thập đầy đủ tài liệu, chưa quyết định giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán nhà để quyết định quyền và nghĩa vụ của bị đơn như nhận định trên nên Tòa án cấp phúc thẩm chưa có căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục phúc thẩm, phải hủy bản án để giải quyết lại sơ thẩm.

Yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngũ Tuấn A về thiếu người tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xem xét khi giải quyết lại vụ án. Những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự (năm 2015);

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Ngũ Trung T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T;

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm dân sự số 02/2016/DS-ST ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc "Đòi lại tài sản" giữa Nguyên đơn

ông Diệp Thanh S, bà Diệp Minh N kiện Bị đơn bà Ngũ Trung T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Chuyển hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại sơ thẩm vụ án theo thủ tục chung.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ngũ Trung T, ông Võ Văn T, ông Ngũ Tuấn A mà các đương sự đã nộp theo các biên lai số 004942 ngày 01/02/2016, số 004941 ngày 01/02/2016, số 004943 ngày 01/02/2016 của Cục Thi hành dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (2);
- BĐ (1);
-NLQ (6);
- Lưu (3) 20b (Án39)

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Sáng