

Bản án số: 1067/DS-PT

Ngày: 21/11/2019

V/v TrA chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DA
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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông **Lưu Trường Sanh**

Các Thẩm phán: Ông **Trịnh Đắc Phú**

Bà Vũ Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Liễu** – 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 **Võ Thị Vĩnh Hưng** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 04/2018/TLPT-DS ngày 05/01/2018 về việc “TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 369/2017/DS-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4395/2019/QĐ-PT ngày 23/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8755/2019/QĐ-PT ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Mạnh K, sinh năm 1959.

Địa chỉ: B12/5 tổ 2, khu phố 5, phường A, Thành phố B, tỉnh C.(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn ThA V.

Địa chỉ: C1/6 đường 455 đường M, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2019)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959

Địa chỉ: 599A đường M, khu phố 5, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Trường T1, sinh năm

1962

Địa chỉ: 58C Đường H, phường Y, quận K, Thành phố T (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2009)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1946

Địa chỉ: C1/6 đường 455, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Dương Thị L, sinh năm 1958

Địa chỉ: 599A đường M, khu phố 5, phường phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị L: ông Nguyễn Trường T1, sinh năm 1961

Địa chỉ: 58C Đường H, phường Y, quận K, Thành phố T (có mặt)

3/ Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1988.

4/ Bà Nguyễn Dương Thùy M, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: 599A đường M, khu phố 5, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

5/ Bà Lã Thị T3, sinh năm 1966

Địa chỉ: B12/5 tổ 2, khu phố 5, phường A, Thành phố B, tỉnh C. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1963

Địa chỉ: C1/6 đường 455, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7/ Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1955

Địa chỉ: C15/1B, tổ 10, khu phố 2, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.(có đơn xin xét xử vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Bá L2, sinh năm 1966

Địa chỉ: 597 đường M, khu phố 5, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

9/ Ủy ban nhân dân Quận C

Địa chỉ: 2/304 đường X, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Mộng K (có đơn xin xét xử vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 03/09/2015)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên

đơn Ông Ngô Mạnh K và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Ngày 08/01/1996, do không có hộ K tại Thành phố Hồ Chí Minh nên Ông Nguyễn Quốc H nhờ ông Ngô Mạnh K đứng tên trong hợp đồng để nhận chuyển nhượng 212,5m², loại đất vườn thuộc thửa 226, tờ bản đồ số 03 nay là một phần thửa đất 315-1 tờ bản đồ 32 phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận 15,5 lượng vàng, quy ra tiền là 78.000.000 đồng, ông K đã giao đủ tiền cho ông T, đôi bên có lập biên nhận tiền đối với diện tích 212,5 m², việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện bằng đơn xin giao đất của ông T cho Ủy ban nhân dân xã Tân Phú xác nhận. Sau khi chuyển nhượng ông T đã giao đất cho ông K, do đất của ông T và phần đất đã chuyển nhượng cho ông K giáp nhau nên ông K đưa tiền cho ông T để nhờ ông T xây tường bao xung quA. Thời điểm mua bán đang có quy hoạch Khu công nghệ cao nên Ủy ban nhân dân Quận C tạm ngừng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1999, ông H đến phường N liên hệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phường trả lời không cấp được nhưng không nói L do. Đến năm 2003, ông H thuê ông Trần Ngọc A xây bó nền, đổ giằng ngang bê tông cốt thép và đổ đất nền.

Năm 2007, ông T gửi thư xin ông H để nhờ chầu kiếng và các vật liệu làm nhà còn dư, ông H đồng ý cho ông T để nhờ, sau đó ông H đến đề nghị ông T dọn dẹp để ông H sử dụng đất nhưng ông T ngăn cản đòi lại đất. Ông H tìm hiểu thì phát hiện diện tích đất ông T chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông H đề nghị ông T tách thửa đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông K nhưng ông T không đồng ý vì vậy ông K nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/1996 giữa Ông Ngô Mạnh K và Ông Nguyễn Văn T, yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 212,5 m² (25m x 8.5m) thuộc thửa 226 tờ bản đồ số 03 nay là một phần thửa 315-1 tờ bản đồ 32 phường N, Quận C cho Ông Ngô Mạnh K.

Năm 2013, do có một phần đất thuộc dự án mở rộng đường Mnên bị thu hồi 78,9 m². Năm 2016, Ủy ban nhân dân Quận C đã công bố giá trị bồi thường, số tiền bồi thường là 106.199.000 đồng, số tiền này hiện nay Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đang giữ vì đang trA chấp.

Ngày 16/08/2017, Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên, tại phiên tòa ông T đồng ý tách thửa đất đã chuyển nhượng cho ông K nhưng đề nghị được đổi đất, ông K lấy chiều ngang 7m (thay vì 8,5m theo hợp đồng chuyển nhượng) và chiều dài cho hết khu đất của ông T, ông K đổi lại cho ông T 1,5m chiều ngang mặt tiền, đôi bên đồng ý nên đã lập biên bản thỏa thuận và tiến hành đo vẽ lại, sau khi bản vẽ được điều chỉnh thì ông T không đồng ý với thỏa thuận ngày 16/08/2017.

Do ông T không thực hiện thỏa thuận ngày 16/08/2017 nên nguyên đơn

yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 08/01/1996 giữa ông K và ông T đối với diện tích 212,5 m² trừ đi diện tích bị thu hồi 78,9m², diện tích còn lại 133,6 m² (chiều ngang 8,5m x chiều dài 15,89m) thuộc thửa đất 315, tờ bản đồ số 32, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí thể tại rA màu đỏ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 09/06/2017, đồng thời ông K được nhận số tiền bồi thường 106.199.000 đồng đối với phần đất bị thu hồi.

Đối với việc ông K đứng tên nhận chuyển nhượng đất giùm cho ông H, ông K và ông H tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ kiện này.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 08/01/1996, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K diện tích 200 m² (25m x 8m) tính từ tim đường với giá 15,5 lượng vàng, đôi bên quy ra tiền tương đương với giá vàng là 78.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ tiền. Ông T đã giao đất và hồ sơ cấp xã (phường) để bên ông K có nghĩa vụ đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 1996 ông T có nhận tiền của ông K để xây tường bao diện tích đất ông T đã bán cho ông K, hai bên đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/01/1996. Nguồn gốc đất do cha mẹ ông T để lại, thời điểm chuyển nhượng đất cho ông K đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1999 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không liên hệ được với ông K, hơn nữa theo quy định phải làm thủ tục cấp giấy hết thửa nên ông T xin cấp giấy chứng nhận luôn phần đất đã chuyển nhượng cho ông K. Năm 2004, ông T xin chuyển mục đích sử dụng 168m² để làm nhà ở, diện tích trong giấy chứng nhận còn lại là 330m², do có một phần thuộc dự án mở rộng đường M nên phần đất bị thu hồi là 199,9m². Ông Ngô Mạnh K khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/01/1996 ông T không đồng ý vì việc chuyển nhượng đất vợ và con ông T không biết và không đồng ý chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L và đại diện theo ủy quyền của bà L là bà Trần Thị C trình bày: Ngày 08/01/1996, ông T tự ý chuyển nhượng cho ông K 200m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ 32, phường N, Quận C. Nguồn gốc đất do cha mẹ ông T là ông Nguyễn Văn N (chết năm 1987) và bà Cao Thị B (chết năm 1985) để lại cho vợ chồng bà L. Khi biết việc chuyển nhượng bà L có nộp đơn trả chấp ra phường N tuy nhiên không liên lạc được với ông K nên không giải quyết. Ông K yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 08/01/1996 giữa ông K và ông T bà L không đồng ý, vì việc mua bán bà L và các con không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Quốc H trình bày: Vào năm 1996, do không có hộ K Thành phố nên ông nhờ Ông Ngô Mạnh K đứng tên giùm ông H để nhận chuyển nhượng 212,5 m², loại đất vườn thuộc thửa 226, tờ bản đồ số 03 nay là một phần thửa 315-1 tờ bản đồ 32, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T với giá thỏa thuận 15,5 lượng vàng,

quy ra tiền là 78.000.000 đồng, ông H đưa tiền cho ông K và ông K đã giao đủ tiền cho ông T, đôi bên có lập biên nhận tiền đối với diện tích 212,5m², do biết phần đất này ông H nhờ ông K đứng tên mua nên năm 2007, ông T gửi thư xin ông H nhờ chầu kiếng và các vật liệu làm nhà còn dư, ông H đồng ý cho ông T để nhờ, sau đó ông H đến yêu cầu ông T dọn dẹp để ông H sử dụng đất thì ông T ngăn cản. Trong vụ kiện này ông thống nhất với yêu cầu của ông K, đối với việc ông K đứng tên giùm ông H để nhận chuyển nhượng đất của ông T, ông H và ông K sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, Bà Nguyễn Dương Thùy M thống nhất với ý kiến của ông T, không có ý kiến khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị T3 trình bày: Bà T3 là vợ ông K, ngày 08/01/1996 do không có hộ K Thành phố Hồ Chí Minh nên ông H nhờ ông K đứng tên mua giùm cho ông H lô đất của ông T có diện tích 212,5m² với giá 15,5 lượng vàng tính ra tiền là 78.000.000 đồng. Đôi bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất, sau khi mua bán xong ông H giao thêm tiền cho ông T để nhờ ông T xây dựng tường bao phân chia ranh giới. Việc chuyển nhượng hoàn tất ngày 10/04/2005 ông K đã giao toàn bộ giấy tờ, hợp đồng mua bán cho ông H. Phần đất nêu trên là của ông H, trong vụ kiện này Bà T3 không có yêu cầu gì, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Người làm chứng ông Hồ Đình D trình bày: Vào năm 1996 ông K đứng tên mua giùm cho ông H một phần thửa 226 tờ bản đồ số 03 nay là một phần thửa 315-1 tờ bản đồ số 32, phường N, Quận C. Ngày 08/02/1996 ông H giao tiền cho ông T có ông D cùng đi, khi đến nhà ông T đôi bên giao nhận tiền và bà Dương Thị L ngồi đếm tiền. Ông D có ký làm chứng trong tờ biên nhận tiền ngày 08/02/1996. Ngoài ra ông D không có ý kiến gì khác, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc A trình bày: Vào tháng 11 năm 2003, ông H có thuê ông A đổ đất san nền tại phần đất ông H mua của ông T nhưng nhờ ông K đứng tên. Khi chuẩn bị thi công ông H nói với ông A đến nhà chủ đất cũ để xác định rA giới cột mốc, ông A liên hệ và ông T nói cứ làm theo diện tích đã ghi trong hợp đồng mua bán. Trong thời gian thi công khoảng gần 01 tháng, không ai có ý kiến gì, ông A xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Bá L2 trình bày: Năm 2003, ông L có bán vật tư cho ông A, ông L hỏi mua vật tư làm gì thì ông A nói để ông A xây ngăn phần đất giữa ông T và ông H theo yêu cầu của ông H. Ngoài ra ông L không có ý kiến gì khác, xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận C có đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Mộng K A trình bày:

Ngày 10/06/1999, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00162.QSĐĐ/TNPA cho hộ Ông Nguyễn Văn T theo Quyết định số 321/1999/QĐ-UB-QLĐT ngày 05/04/1999 của Ủy ban nhân dân Quận C đối với phần đất có diện tích 498 m² thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 32, phường N, Quận C; mục đích sử dụng: vườn.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00162.QSĐĐ/TNPA do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho hộ Ông Nguyễn Văn T theo Quyết định số 321/1999/QĐ-UB-QLĐT ngày 05/04/1999 thì tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ K do Ông Nguyễn Văn T cung cấp chỉ có tên Ông Nguyễn Văn T.

Ngày 10/01/2004, Ông Nguyễn Văn T làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 168m² thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 32, phường N, Quận C. Ngày 01/04/2004, Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 458/QĐ-UB-QLĐT về việc chuyển đổi mục đích đất nông nghiệp sang đất xây dựng với nội dung: “Cho phép Ông Nguyễn Văn T chuyển đổi 168m² thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 32, phường N, Quận C”. Ngày 14/07/2004, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00341/2B.QSĐĐ/TNPA cho Ông Nguyễn Văn T.

Phần đất thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 32, phường N, Quận C là phần đất dân cư hiện hữu. Theo công văn số 5139/UBND-TNMT ngày 08/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng nâng cấp, mở rộng đường M thì phần đất trên có phần lộ giới nằm trong dự án mở rộng đường M (lộ giới 30m, mỗi bên 15m từ tim đường), có thông báo về việc thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư (đoạn từ đường X đến ngã ba Mỹ Thành).

Việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Bà Loan là vợ ông H, năm 2000 bà Loan và ông H kết hôn, phần đất ông H nhờ ông K đứng tên mua của ông T là tài sản riêng của ông H, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác, xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2017/DS-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 131, 132, 137, 146, 691, 692, 693, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng điểm b, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Nghị định số 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 08/01/1996 giữa Ông Ngô Mạnh K và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 133.6m² (chiều ngang 8.5m x chiều dài 15.89m) thuộc thửa 315, tờ bản đồ 32, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB), vị trí thể hiện tại ranh màu đỏ của bản đồ hiện trạng vị trí đo Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/6/2017.

Ông Ngô Mạnh K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 133.6m² thuộc thửa 315, tờ bản đồ 32, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí thể hiện tại ranh màu đỏ của bản đồ hiện trạng vị trí đo Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/6/2017.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00162.QSĐĐ/TNPA do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/6/1999 cho hộ Ông Nguyễn Văn T để điều chỉnh lại diện tích đất còn lại mà hộ ông T được quyền sử dụng.

Ông Ngô Mạnh K được quyền liên hệ với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nhận số tiền bồi thường 106.199.000 đồng theo quyết định công bố giá trị bồi thường số 110/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh..

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm di dời các cây kiểng trên đất để giao đất trống cho ông Ngô Mạnh K ngay khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo Luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2017, Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị L có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông T với L do việc chuyển nhượng đất với ông K chỉ có một mình ông T thực hiện, không có vợ ông T là bà Dương Thị L tham gia ký, trên phần đất đang tranh chấp ông T đã xây dựng các công trình như đặt ống thoát nước sinh hoạt, hầm cầu, nhà vệ sinh, lán xi măng che bạt và đã cho ông Nguyễn Thiên Bình thuê để buôn bán hàng ăn uống nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bình vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và trên phần đất này ông T có trồng một số hoa màu, cây cảnh, cây ăn trái nhưng chưa được xem xét làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn Ông Ngô Mạnh K có đại diện là bà Nguyễn Thanh V

vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn Ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L có ông Nguyễn Trường T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà L, hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án..

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan gồm Ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Hữu T2, Bà Nguyễn Dương Thùy M, bà Lã Thị T3, Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Ngọc A, Ông Nguyễn Bá L2 và đại diện Ủy ban nhân dân Quận C đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ L vụ án đến trước phiên tòa hôm nay. Đối với các đương sự đã được đảm bảo đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/1996 giữa ông K với ông T nhưng chưa giải quyết các tài sản mà ông T đã đầu tư xây dựng cũng như các loại cây ăn trái, cây cảnh trên đất đang tranh chấp là thiếu sót. Ngoài ra, trên phần đất này ông T đã cho ông Nguyễn Thiên B thuê để kinh doanh bán hàng ăn uống theo hợp đồng thuê từ năm 2015 đến nay cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Mặt khác, án sơ thẩm tuyên ông K được quyền liên hệ với Ban giải phóng mặt bằng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận số tiền 106.199.000 đồng nhưng không đưa Ban giải phóng mặt bằng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan cũng là thiếu sót nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Hữu T2, Bà Nguyễn Dương Thùy M, bà Lã Thị T3, Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Ngọc A, Ông Nguyễn Bá L2, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận C có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn

cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị L. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 08/01/1996, Ông Ngô Mạnh K và Ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K 212,5m² (25m x 8,5m) loại đất vườn thuộc thửa 226 tờ bản đồ số 03 nay là một phần thửa 315-1 tờ bản đồ số 32 phường Tân Nhơn Phú A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 15,5 lượng vàng tính ra tiền đồng Việt Nam là 78.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/4/2018, ông T cho rằng trên phần đất đang trA chấp ông T có xây dựng dãy quán, nhà vệ sinh, một số công trình như ống thoát nước, hầm cầu, nhà vệ sinh và đã cho ông Nguyễn Thiên Bình thuê để buôn bán hàng ăn uống, hai bên có lập hợp đồng thuê số 01/LLVV/2015 ngày 01/11/2015 và ông T đã xuất trình hợp đồng này cho Tòa án cấp sơ thẩm (Bút lục số 532) đề nghị được xem xét, giải quyết nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết và Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bình vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi-nghĩa vụ liên quan thiếu sót. Ngoài ra, trên phần đất này ông T có trồng một số cây ăn trái, cây cảnh, ...đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Tại kết quả xác minh số 140/UBND ngày 16/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã ghi nhận: Tại thửa đất 315-1 tờ bản đồ 32, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh hiện tại thời điểm xác minh không có xây dựng công trình nhà ở, trên đất có hộ đang buôn bán có che bạt.

Tại đơn yêu cầu thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2018 của Ông Nguyễn Văn T cho rằng ông T đã trồng cây, hoa màu,...đã đặt các công trình như nhà vệ sinh, hầm chứa, đường ống thoát nước, hàng rào trước mặt đường Mhiện đang cho ông Bình, bà Thọ và con cháu thuê để bán hàng ăn uống, có xây dựng cột gỗ, che bạt và tôn cố định.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thể hiện trên phần đất mà các đương sự đang trA chấp có các tài sản sau:

Dãy quán hiện ông Nguyễn Thiên B đang thuê giáp thửa 35 có chiều ngang 2,4 m; dài 13,4m cấu trúc cột gỗ, nền xi măng, mái bạt, vách bạt, nhà vệ sinh có diện tích 2m x 2m, hai hầm cầu ống bi đường kính 1,4m, đường ống thoát nước sinh hoạt có đường kính dài 160m.; một số cây trồng như vú sữa, mít, cau, măng cầu, bưởi, xoài, hoa mai, cóc, mai chiếu thủy, thiết mộc lan.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 08/11/1996 giữa ông K với ông T nhưng chưa xem xét giải quyết các tài sản mà ông T đã đầu tư, xây dựng trên phần đất tranh chấp theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 cũng như chưa giải quyết hợp đồng thuê giữa ông T với ông B; không đưa ông Bình vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên ông K được quyền liên hệ với Ban giải phóng mặt bằng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận số tiền bồi thường 106.199.000đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa Ban giải phóng mặt bằng Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan cũng là thiếu sót.

Do các thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự và để đảm bảo giai đoạn thi hành án nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Như phân tích trên, đề nghị này là có căn cứ nên chấp nhận.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T và bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị L. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 369/2017/DS-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị L không phải chịu. Hoàn lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0003634 ngày 22/11/2017 và biên lai thu tiền số AA/2016/0003635 ngày 22/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lưu Trường Sanh

