

**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: 668/2019/DS-PT
Ngày: 27-12- 2019
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà và
quyền sử dụng đất

**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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1757/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1227/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trương Thị X**, sinh năm 1950; Quốc tịch: Hoa Kỳ; địa chỉ tạm trú: đường B, Phường 4, thành phố V.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Hữu Th**, sinh năm 1955; địa chỉ: đường L, Phường 9, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Bà **Lý Thị Q (Q)**, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp L1, xã L2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà **Trương Thị Kim Th**, sinh năm 1988

2. Trẻ **Trương Thanh V**, sinh năm 2002.

Đại diện hợp pháp cho trẻ Trương Thanh V có bà Lý Thị Q (Q).

3. Bà **Trương Ngọc Thanh V1**, sinh năm 1983

4. Trẻ **Phan Trương Chí Th**, sinh năm 2011.

5. Trẻ **Võ Minh Ng**, sinh năm 2012.

Cùng địa chỉ: ấp L1, xã L2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lý Thị Q (Q)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trương Thị X có ông Nguyễn Hữu Th là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2004, bà Trương Thị X có mua lô đất diện tích 200 m², thuộc thửa 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số 1/169 (số cũ là 2/94), ấp L1, xã L2, huyện C với giá là 80.000.000 đồng do ông Trương Văn B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666/QSĐĐ/TC ngày 06/8/1999. Vì chưa đủ điều kiện đứng tên nên bà X vẫn giữ nguyên Giấy chứng nhận trên và không làm thủ tục sang tên. Cũng trong thời gian đó, bà X đã đầu tư khoảng 400.000.000 đồng để xây dựng một dãy nhà trọ cho ông B kinh doanh. Ngày 22/4/2004, vợ chồng ông B và bà Q có lập Tờ cam kết với nội dung xác nhận toàn bộ nhà, đất trên thuộc sở hữu của bà X, khi cần sẽ giao trả toàn bộ cho bà X mà không đòi hỏi hay đặt điều kiện gì. Năm 2015, ông B chết, vợ ông B là bà Lý Thị Q đã tự ý sang tên sở hữu lô đất trên cùng hai con là chị Trương Thị Kim Th và trẻ Trương Thanh V. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn và những người liên quan phải giao trả toàn bộ nhà đất trên, đồng thời yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu cho nguyên đơn.

** Bị đơn bà Lý Thị Q trình bày:*

Năm 1992, vợ chồng bà được Nhà nước cấp diện tích 200 m², thuộc thửa 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số 1/169 (số cũ là 2/94), ấp L1, xã L2, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666/QSĐĐ/TC ngày 06/8/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Văn B).

Năm 2015, ông B chết, bà Q cùng 02 con là chị Trương Thị Kim Th và Trương Thanh V làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00051 ngày 22/7/2016.

Nay nguyên đơn khởi kiện đòi lại phần diện tích 120 m² nêu trên bà Q

không đồng ý, vì đây là tài sản riêng của vợ chồng bà và tại Tờ cam kết ngày 22/4/2004, bà đã giao trả xong cho nguyên đơn 02 lô đất diện tích 1114 m² và 80m², do đó không còn giữ tài sản gì của bà Trương Thị X.

Nhà, đất trên hiện do bà Q và các con là Trương Thị Kim Th, Trương Thanh V, Trương Ngọc Thanh V1 và cháu ngoại Phan Trương Chí Th, trẻ Võ Minh Ng đang quản lý, sử dụng và kinh doanh nhà nghỉ, không cầm cố, thế chấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim Th trình bày:*

Năm 1992, Ủy ban nhân dân xã L1 có cấp cho cha mẹ bà là ông Trương Văn B và bà Lý Thị Q diện tích đất 200 m². Năm 2001, cha mẹ bà có bán 80m² cho ông Bào. Diện tích hiện tại còn 120 m², năm 2003-2004 cha mẹ bà xây dựng nhà trọ H. Năm 2017, bà Trương Thị X căn cứ vào Giấy xác nhận tay ngày 19/4/2012 để khởi kiện đòi 200 m² đất là không có giá trị pháp lý, bà Kim Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc Thanh V1 trình bày:*

Năm 1992, Ủy ban nhân dân xã L1 có cấp cho cha mẹ bà là ông Trương Văn B và bà Lý Thị Q diện tích đất 200m². Năm 2001, cha mẹ bà có bán 80m² cho ông Bào. Diện tích hiện tại còn 120 m², năm 2003-2004 cha mẹ bà xây dựng nhà trọ H. Năm 2017, bà Trương Thị X căn cứ vào Giấy xác nhận tay ngày 19/4/2012 để khởi kiện đòi 200 m² đất là không có giá trị pháp lý, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1757/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

- Áp dụng Điều 5; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 147; điểm b, điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 464; 465; 466; 468; 469; 470; 476; 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 137 và Điều 235 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL, được 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.

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

- Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị X. Công nhận 120 m² đất trong đó gồm: diện tích 50m², Tờ bản đồ số 5, Thửa đất 11-202; và diện tích 70m², Tờ bản đồ số 5, Thửa đất 12-202. Tọa lạc tại số 1/169, ấp L1, xã L1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CS00051 ngày 22/7/2016, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lý Thị Q (Q) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là Trương Thị Kim Th, Trương Thanh V (do bà Q là người đại diện hợp pháp), là do nguyên đơn bỏ tiền ra mua, xây dựng nhà đồng thời nhờ ông Trương Văn B, bà Lý Thị Q (Q) đứng tên trên giấy chứng nhận.

2. Buộc bà Lý Thị Q (Q) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là Trương Thị Kim Th, Trương Thanh V (do bà Q là người đại diện hợp pháp), phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà Trương Thị X, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Sau khi bà Lý Thị Q (Q) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là Trương Thị Kim Th, Trương Thanh V (do bà Q là người đại diện hợp pháp), thực hiện xong số tiền nêu trên cho bà Trương Thị X, thì bà Lý Thị Q (Q) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là Trương Thị Kim Th, Trương Thanh V (do bà Q là người đại diện hợp pháp) được tiếp tục sử dụng đất và sở hữu nhà (không phép) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CS00051 ngày 22/7/2016.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoặc tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo luật định

Ngày 28/11/2018 bị đơn bà Lý Thị Q (Q) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quan điểm như sau:

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Q cho rằng đã giao hết đất cho ông S là không có căn cứ. Trong khi đó, các giấy xác nhận đều thể hiện bà Q và ông B ký xác nhận.

Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn bà Lý Thị Q (Q) thừa nhận việc có giữ giữm đất cho nguyên đơn, tuy nhiên cho rằng sau đó đã giao trả lại toàn bộ những tài sản này cho ông Huỳnh Minh S – là con của nguyên đơn và đồng thời không thừa nhận nhà đất đang tranh chấp là của nguyên đơn.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác định và đưa ông Huỳnh Minh S tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan nhằm thu thập, lấy lời khai để xác định tính có căn cứ trong lời khai của bị đơn là bỏ sót tư cách đương sự. Thiếu sót này đã ảnh hưởng đến việc giải quyết đúng đắn vụ án.

[2] Về thu thập chứng cứ:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn đã cung cấp tờ cam kết ngày 19/4/2012 do ông Trương Văn B là chồng của bị đơn ký. Tuy nhiên, phía bị đơn là bà Q (Q) không thừa nhận đây là chữ ký của ông B. Chính vì vậy, ở trường hợp này việc giám định chữ ký của ông B là cần thiết cho việc xác định bản chất của tranh chấp, cũng như làm căn cứ vững chắc cho việc xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến phản bác của phía bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký của ông Trương Văn B là thu thập chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3] Do đó, để có đủ cơ sở giải quyết tranh chấp một cách đúng pháp luật, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy phía bị đơn có yêu cầu kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số 1757/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Trương Thị X và bị đơn bà Lý Thị Q (Q).

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho bà Lý Thị Q (Q) 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0045801 ngày 03/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Minh

Nguyễn Văn Hùng

Phạm Công Mười