

**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: 1209/2017/DS-PT

Ngày: 27/12/2017

V/v Tranh chấp đòi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

**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 Huỳnh Tuyết Mai

Các Thẩm phán:

1. Bà Vũ Thị Xuân Trang

2. Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị
Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 27 tháng 12 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
587/2017/TLPT-DS ngày 06/11/2017 về việc “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 950/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án
nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2718/2017/QĐPT-DS ngày
20/11/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm: 1955

Địa chỉ: E10/28, ấp X, xã C, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1984

Địa chỉ: E10/28, ấp X, xã C, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 41/5 ấp B, xã N, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh năm 1978

Địa chỉ: 111/7 ấp M, xã N, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thành M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 01 năm 2017 và bản tự khai ngày 16/03/2017, trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn B (chết năm 2013) có vợ là bà Phạm Thị H (chết năm 1996), ông B và bà H có 01 người con tên Nguyễn Văn X.

Trước đây ông B có cho cháu là bà Trần Thị L một phần đất, bà L mượn giấy chứng nhận QSDĐ số AK 259071, số vào sổ H02400 do UBND huyện L, tỉnh K cấp ngày 08/12/2006 của ông B để tách thửa sang tên, sau khi bà L sang tên thửa đất xong thì bà L giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ nói trên của ông B. Lúc này bà L có nợ tiền của ông Nguyễn Thành M nên bà L lấy phần đất của ông B cho bà L bán cho Ông M nhưng vẫn chưa đủ tiền trả cho Ông M nên bà L đem giấy chứng nhận QSDĐ nói trên của ông B cầm cho Ông M. Gia đình Ông X có gặp Ông M để đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ nhưng Ông M yêu cầu phải trả cho Ông M 40.000.000 đồng ông sẽ trả lại giấy nhưng gia đình Ông X không đồng ý vì gia đình Ông X cũng như ông B không có nợ tiền hay bất cứ mối quan hệ gì với Ông M.

Nay với tư cách là đại diện theo ủy quyền của Ông X, ông yêu cầu ông Nguyễn Thành M trả lại cho ông Nguyễn Văn X bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số AK 259071, số vào sổ H02400 do UBND huyện L, tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 08/12/2006, phần đất gồm các thửa số 61, 67, 68, 87, 89, 90, 111, 112, 113, 114, 191, 208, 209 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.482,0m² tọa lạc tại xã J, huyện L, tỉnh K.

Tại bản án sơ thẩm số 950/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X:

Buộc ông Nguyễn Thành M phải trả cho ông Nguyễn Văn X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071, số vào sổ H02400 do UBND huyện L, tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 08/12/2006, phần đất gồm các thửa số 61, 67, 68, 87, 89, 90, 111, 112, 113, 114, 191, 208, 209 tờ bản đồ số 8, diện tích 5.482,0m² tọa lạc tại xã J, huyện L, tỉnh K. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành M chịu 300.000 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn X số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0030150 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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.

3/ Trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, có quyền làm đơn kháng cáo để xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Ngày 19/10/2017, bị đơn ông Nguyễn Thành M có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Thành M không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu kháng cáo.

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X do ông Nguyễn Minh C đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Thành M kháng cáo cho rằng không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Z đã xét xử, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo hai giấy nhận cọc ngày 27/3/2011 và ông sẽ giao cho nguyên đơn tiếp số tiền mua đất còn lại là 40.000.000 đồng. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì ông đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn B đã nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L cùng ý kiến với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 950/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết vụ án.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Nguyễn Văn X do ông Nguyễn Minh C đại diện khởi kiện ông Nguyễn Thành M tranh chấp đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071, số vào sổ H02400 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 08/12/2006 gồm các thửa số 61, 67, 68, 87, 89, 90, 111,

112, 113, 114, 191, 208, 209 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã J, huyện L, tỉnh K với diện tích 5.482,0m²

Tòa cấp sơ thẩm đã xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Thành M vì đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Ông M không đến Tòa, không cung cấp lời khai để Tòa xem xét giải quyết. Ông M đã từ bỏ quyền và nguyên vụ của mình là đúng được pháp luật quy định tại điều 70, 72 và 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Thành M kháng cáo cho rằng bản chất vụ việc không phải như nguyên đơn trình bày mà do ông Nguyễn Văn B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng giao dịch chưa hoàn tất thì ông B chết. Bị đơn Ông M xuất trình hai bản photo giấy nhận cọc ghi ngày 27/3/2011 thể hiện ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành M một phần đất tại giấy chứng nhận số AK 259071 và số BB 992452, BB 992453 với giá 260.000.000 đồng đã nhận cọc 180.000.000 đồng, còn lại số tiền 80.000.000 đồng Ông M sẽ trả hết khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức từ ông B và bà L sang tên.

Đồng thời, ngày 15/12/2017, ông Nguyễn Thành M có Đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo hai giấy nhận cọc ngày 27/3/2011 và ông sẽ giao tiếp cho nguyên đơn số tiền còn lại là 40.000.000 đồng. Trường hợp, nguyên đơn không đồng ý, ông sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với điều kiện nguyên đơn chỉ trả lại cho ông một phần tiền đặt cọc mà ông B đã nhận là 40.000.000 đồng.

Do vậy Hội đồng xét xử nhận thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng. Tuy nhiên, yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn là hai yêu cầu gắn liền nhau thì mới giải quyết được vụ kiện một cách triệt để và toàn diện.

Đây là yêu cầu mới của bị đơn ông Nguyễn Thành M chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi của đương sự ở hai cấp xét xử nên cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 950/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm do hủy án nên các đương sự không phải chịu.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009.

Hủy bản án sơ thẩm số 950/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm: 1955

Địa chỉ: E10/28, ấp X, xã C, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1984

Địa chỉ: E10/28, ấp X, xã C, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 41/5 ấp B, xã N, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh năm 1978

Địa chỉ: 111/7 ấp M, xã N, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Z - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Hoàn lại 300.000 đồng cho ông Nguyễn Thành M tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0032878 ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Z;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Tuyết Mai