

**TÒA ÁN N DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 891/2020/DS-PT

Ngày: 21/9/2020

V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở
hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

**N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Bình.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Phượng

Bà Phạm Thị Mai Xuân.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Luân - Thư ký Tòa án N dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát N dân Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh N - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Tòa án N dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 65/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”, do bản án dân sự sơ thẩm số 526/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án N dân quận Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4696/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

Bà Trần Mai H, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: xã Q, huyện C, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông C; Văn bản ủy quyền được công chứng số 016894 ngày 20/8/2020 tại Văn phòng công chứng D; (Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn:

1. Bà Phạm Ngọc Thông M, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H; (Vắng mặt tại phiên tòa).

2. Ông Huỳnh Quốc V, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: phường L, quận Đ, Thành phố H; (Có mặt tại phiên tòa).

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng M, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H; (Vắng mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Nguyễn Khoa N; Luật sư thuộc Công ty luật TNHH K, Đoàn luật sư Thành phố H; (Có mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H; (Vắng mặt tại phiên tòa).

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: khu phố 9, phường T, quận Đ, Thành phố H; (Vắng mặt tại phiên tòa).

3. Ông Nguyễn Nhật L, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H; (Vắng mặt tại phiên tòa).

4. Ông Nguyễn Gia D, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: số 114/11A đường số 11, khu phố 9, phường T, quận Đ, Thành phố H; (Vắng mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Nguyễn Khoa N; Luật sư thuộc Công ty luật TNHH K, Đoàn luật sư Thành phố H; (Có mặt tại phiên tòa).

5. Ủy ban Nhân dân quận Đ, Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở: phường Bình Thọ, quận Đ.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh N; (Vắng mặt tại phiên tòa).

6. Ngân hàng TMCP Quốc tế V.

Địa chỉ trụ sở: Phường T, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1986; (Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/02/2015 nguyên đơn ông C trình bày: Ngày 25/8/2008 ông Phạm Ngọc V ký bán cho ông Nguyễn V C căn nhà phường T, quận Đ với tổng diện tích đất 352m², trong đó có 137,6m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C đã nhận tài sản nhưng cho ông V được tiếp tục ở. Ông C đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban N dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009. Nay ông V đã chết nên yêu cầu bà Phạm Ngọc Thông M (con ông V - đang sử dụng phần nhà đất khu phố 9, phường T, quận Đ), ông Huỳnh Quốc V, bà Nguyễn Thị Hoàng M (ở phần nhà không số đường 11, khu phố 9, phường T, quận Đ) trả lại phần đất đang sử dụng, đồng thời yêu cầu hủy thông báo cấp số nhà số 314/TB-UBND-CSN ngày 07/4/2011 của Ủy ban N dân quận Đ cho bà M.

Bị đơn bà Phạm Ngọc Thông M trình bày: Bà được cha ruột là ông Phạm Ngọc V cho một phần đất vào năm 2005 và đã xây nhà, sử dụng ổn định đến nay. Năm 2008 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong đó một phần đất và nhà bà đang sử dụng là không đúng quy định của pháp luật, sai về diện tích. Như vậy việc ông C nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận có phần đất, nhà của bà cũng là không đúng quy định, do đó bà không đồng ý với yêu cầu của ông C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng M trình bày: Căn nhà không số đường 11, khu phố 9, phường T, quận Đ có diện tích khoảng 20m² do ông Nguyễn Ngọc T, bà Đỗ Thị Ngọc Ánh mua của ông Phạm Ngọc V và bán lại cho bà với giá 160.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 16/6/2011 có ông V làm chứng, hiện căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay ông C tranh chấp quyền sử dụng phần đất này là không đúng nên bà không đồng ý.

Bị đơn ông Huỳnh Quốc V trình bày: Căn nhà không số đường 11, khu phố 9, phường T, quận Đ có diện tích khoảng 50m² do bà Huỳnh Thị Anh Lan mua của ông Phạm Ngọc V và bán lại cho ông với giá 330.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 08/4/2010 có ông V làm chứng, hiện căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay ông C tranh chấp quyền sử dụng phần đất này là không đúng nên ông không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C xác nhận có cùng ý kiến với chồng là ông Nguyễn V C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu H xác nhận có cùng ý kiến với chồng là ông Huỳnh Quốc V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Nhật L xác nhận có cùng ý kiến với vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Gia D trình bày: Phần đất ông C tranh chấp có nguồn gốc do ông V tặng cho vợ ông là Phạm Ngọc Thông M xây dựng nhà từ năm 2005 và sử dụng ổn định đến nay, do đó không chấp nhận yêu cầu của ông C. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3859/2008/GCN do Ủy ban N dân quận Đ cấp cho ông Phạm Ngọc V ngày 12/6/2008; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009 do Ủy ban N dân quận Đ cấp cho ông C; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần nhà đất ông V đã cho bà M, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban N dân quận Đ có bà Nguyễn Thị Thanh N đại diện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc tế V Nam có ông Huỳnh Tấn T đại diện trình bày: Căn nhà số 114/13 đường số 11, phường T, quận Đ là tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 0128/HĐTD1-VIB/658 ký ngày 15/9/2015 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn V C và bà Nguyễn

Thị C. Ngày 15/10/2018, bên vay đã thanh toán xong nợ nên Ngân hàng đã ký giải chấp tài sản, do đó không còn quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị không tham gia tố tụng.

Tại bản án sơ thẩm số 526/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án Nhân dân quận Đ đã quyết định:

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Khoản 4 Điều 34 ; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Phạm Ngọc Thông M phải trả lại toàn bộ nhà đất số đường 11, phường T, quận Đ; ông Huỳnh Quốc V, bà Nguyễn Thị Hoàng M phải trả lại phần nhà đất không số đường 11, phường T, quận Đ, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 19651/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 20/7/2016.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Gia D:

Công nhận phần đất diện tích 20,2 m² tại ô số 26 và phần công trình xây dựng trên phần đất này theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 19651/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 20/7/2016 là của ông Phạm Ngọc V cho bà Phạm Ngọc Thông M.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh giảm diện tích quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 20,2 m² có vị trí ô số 26 tại Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 19651/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 20/7/2016 tại các giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 3859/2008/GCN do Ủy ban N dân quận Đ cấp cho ông Phạm Ngọc V ngày 12/6/2008 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009 mà Ủy ban N dân quận Đ cấp cho ông Nguyễn V C.

Bà Phạm Ngọc Thông M, ông Nguyễn Gia D được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Gia D: Yêu cầu hủy một

phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 3859/2008/GCN ngày 12/6/2008 cấp cho ông Phạm Ngọc V và một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009 cấp cho ông Nguyễn V C; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở số 20270 ngày 25/8/2008 của ông Phạm Ngọc V và ông Nguyễn V C do Phòng công chứng số 3, Thành phố H lập.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 31/10/2018, ông Nguyễn V C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: “*Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án N dân quận Đ đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp*”.

Ngày 07/11/2018, ông C đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số AA/2018/022875.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo ông Nguyễn V C là bà Trần Mai H trình bày:*

Ông V đã được Ủy ban N dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3859/2008/GCN ngày 12/6/2009 nên việc chuyển nhượng là hợp pháp và ông C đã được Ủy ban N dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009, do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên điều chỉnh giảm diện tích trong Giấy chứng nhận trên là không có căn cứ vì không đúng với diện tích chuyển nhượng, đề nghị buộc bà M, bà M, ông V phải trả nhà đất cho ông C. Yêu cầu ghi nhận ông C được quản lý đất có diện tích 214,4m² thuộc hành lang an toàn lưới điện cho đến khi Nhà nước thực hiện chính sách. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu trên thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì có thiếu sót không triệu tập các con của ông V tham gia tố tụng để xem xét việc bồi thường thiệt hại.

- *Bị đơn ông Huỳnh Quốc V yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

- *Bị đơn bà Phạm Ngọc Thông M, bà Nguyễn Thị Hoàng M vắng mặt.*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Ngọc Thông M, ông Nguyễn Gia D, ông Huỳnh Quốc V, bà Nguyễn Thị Hoàng M:*

Yêu cầu của ông C là không có căn cứ vì phần đất có tranh chấp đã được ông V tặng cho bà M và chuyển nhượng cho bà M, ông V trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những người này đã sử dụng đất để xây dựng nhà và sinh sống ổn định cho đến nay. Yêu cầu triệu tập các con của ông V tham gia tố tụng là không có căn cứ vì nguyên đơn không yêu cầu xem xét về thiệt hại. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông C, giữ nguyên nội dung đã tuyên của bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Nhật L, ông Nguyễn Gia D, Ủy ban N dân quận Đ, Ngân hàng TMCP Quốc tế V Nam vắng mặt.*

- Viện kiểm sát N dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

2. Về kháng cáo của ông C:

+ Phần đất bà M, bà M, ông V sử dụng để xây nhà ở đã được ông V đã tặng cho, chuyển nhượng trước khi đăng ký quyền sử dụng do đó việc Ủy ban N dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3859/2008/GCN ngày 12/6/2009 cho ông V trong đó có cả diện tích những người này đang sử dụng là trái quy định của Luật đất đai.

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009 là gây thiệt hại cho ông C nhưng không triệu tập các con của ông V (đã chết) tham gia tố tụng để xem xét đối với thiệt hại là có thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của ông C hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục 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; căn cứ trình bày của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn, người liên quan; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn V C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Phạm Ngọc Thông M phải trả lại toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại số đường 11, phường T, quận Đ, Thành phố H; buộc ông Huỳnh Quốc V, bà Nguyễn Thị Hoàng M phải trả lại phần nhà đất không số đường 11, phường T, quận Đ, Thành phố H. Đơn nộp ngày 06/02/2015 và được Tòa án N dân quận Đ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn V C nộp trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn nên là hợp lệ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Phạm Ngọc Thông M, bà Nguyễn Thị Hoàng M có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Nhật L, ông Nguyễn Gia D, UBND quận Đ, Ngân hàng TMCP Quốc tế V cùng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản

2 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn V C kháng cáo với lý do ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng của hai bên là hợp pháp, ông C đã được Ủy ban N dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009 do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên điều chỉnh giảm diện tích trong Giấy chứng nhận trên là không có căn cứ vì không đúng với diện tích chuyển nhượng, đề nghị buộc bà M, bà M, ông V phải trả nhà đất cho ông C; Trường hợp không chấp nhận yêu cầu trên thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì đã không triệu tập các con của ông V tham gia tố tụng để xem xét đối với các thiệt hại của ông C. Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3859/2008/GCN do Ủy ban N dân quận Đ cấp ngày 12/6/2009 thể hiện ông Phạm Ngọc V được công nhận quyền sử dụng thửa đất số 532 tờ bản đồ số 34 có diện tích 137,6m², trên đất có căn nhà số 114/13 đường số 11, KP9, phường T, quận Đ. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 20270 ngày 25/8/2008 tại Phòng Công chứng Nhà nước số 3 thể hiện ông V đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất trên cho ông Nguyễn V C.

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1015/2009/GCN do Ủy ban N dân quận Đ cấp ngày 03/3/2009 thể hiện ông Nguyễn V C đã được công nhận quyền sử dụng thửa đất số 532 tờ bản đồ số 34 có diện tích 137,6m², trên đất có căn nhà số 114/13 đường số 11, KP9, phường T, quận Đ. Phần diện tích nhà, đất thuộc phạm vi hành lang an toàn lưới điện là 214,4m² không được công nhận.

- Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 19651/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/7/2016 thể hiện diện tích nhà, đất do bà M quản lý sử dụng là 104,1m², trong đó có 20,2m² tại ô số 26 được Ủy ban N dân quận Đ công nhận quyền sử dụng cho ông C theo Giấy chứng nhận số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009.

- Căn cứ công V số 4042/UBND-TNMT ngày 09/9/2016 của Ủy ban N dân quận Đ thể hiện năm 2005 ông Phạm Ngọc V có viết giấy tay tặng cho con là bà Phạm Ngọc Thông M một phần đất. Năm 2006, bà M xây dựng nhà trên đất với diện tích là 104,1m², bị xử phạt hành chính theo Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 19/4/2007 của Ủy ban N dân phường T, quận Đ.

- Xét, tại thời điểm ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3859/2008/GCN vào ngày 12/6/2009 thì trên đất đã tồn tại công trình nhà ở do bà M xây dựng bị xử phạt hành chính, như vậy tại một phần thửa đất trên đã có sự thay đổi về người sử dụng nhưng Ủy ban N dân quận Đ vẫn công nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên cho ông V là không đúng với thực tế sử dụng đất, không đúng quy định tại khoản 4, 6 Điều 50 Luật đất đai 2003 và Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

- Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3859/2008/GCN cấp cho ông V ngày 12/6/2009 có sai sót do đó việc Ủy ban N dân quận Đ công nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1015/2009/GCN ngày 03/3/2009 đối với đất chuyển nhượng từ ông V trong đó có phần diện tích 20,2m² tại ô số 26 do bà M đang sử dụng cũng là sai.

- Xét, yêu cầu của ông C về việc buộc ông V, bà M giao trả nhà, đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng, sở hữu các tài sản trên do đó là không có cơ sở.

- Xét, bản án sơ thẩm tuyên điều chỉnh giảm diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1015/2009/GCN cấp ngày 03/3/2009 là đã làm giảm diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng từ ông V, như vậy ông C có thiệt hại nhưng bản án không xem xét về trách nhiệm bồi thường là thiếu sót, chưa xem xét toàn diện đối với vụ án.

- Xét căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông V chết năm 2013; Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Ủy ban N dân phường T, quận Đ ngày 26/9/2018: “Ông Phạm Ngọc V có vợ là bà Bùi Thị M Dung”; Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Công an quận Đ ngày 12/8/2020: “Ông Phạm Ngọc V có con là: Phạm Ngọc Minh, Phạm Ngọc V M, Phạm Ngọc Thanh M, Phạm Ngọc Bình M, Phạm Ngọc Đức M, Phạm Ngọc Thông M, Phạm Ngọc Kim Ngọc, Phạm Ngọc M Châu”. Như vậy, để xem xét toàn diện đối với vụ án cần phải triệu tập tất cả những người có tên trên tham gia tố tụng. Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông C chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án N dân quận Đ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông C yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát N dân Thành phố H cũng đề nghị chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 526/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn V C, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

Bà Trần Mai H, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: xã Q, huyện C, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông C; V bản ủy quyền được công chứng số 016894 ngày 20/8/2020 tại V phòng công chứng Đ.

Bị đơn:

1. Bà Phạm Ngọc Thông M, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

2. Ông Huỳnh Quốc V, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: phường L, quận Đ, Thành phố H.

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng M, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

3. Ông Nguyễn Nhật L, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

4. Ông Nguyễn Gia D, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: phường T, quận Đ, Thành phố H.

5. Ủy ban N dân quận Đ, Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở: phường Bình Thọ, quận Đ.

6. Ngân hàng TMCP Quốc tế V.

Địa chỉ trụ sở: Phường T, Quận M, Thành phố H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án N dân quận Đ, Thành phố H giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn V C không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông C 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/022875 ngày 07/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- Tòa án N dân tối cao;
- Tòa án N dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát N dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện Kiểm sát N dân Tp.HCM;
- Tòa án N dân quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Nam Bình