

**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: 193/2022/DS-PT

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp đòi nhà

**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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang – 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:
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, 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 37/2016/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2016 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1272/2015/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 285/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Ngọc L, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: D13/8B T, Khu phố 2, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Võ Kim T – Luật sư văn phòng luật sư Kim Tuyết & Cộng sự (có mặt)

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Bình K, sinh năm 1954. (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D13/8, Khu phố 2, cư xá C, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà H: Ông Thái Văn C – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Trần N, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ: 233/20/11 Phạm Văn C, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận 2. (vắng mặt)

Địa chỉ: 938 Nguyễn Thị Đ, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh A (Theo giấy ủy quyền số 295/GUQ-CI.2 ngày 20/3/2012)

3/ Bà Trịnh Thị Ngọc A, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: 13330 Bridgewalk Lane, Houston, Texas 77041, USA.

4/ Bà Trịnh Thị Ngọc S, sinh năm: (vắng mặt)

Địa chỉ: 114/13 Lê Văn Q, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Trịnh Cao L, sinh năm 1950(vắng mặt)

Địa chỉ: 125 Đường số 5, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông L, bà S, bà A cùng ủy quyền cho bà L (theo Giấy ủy quyền số 440/HPH/2013 ngày 16/8/2013, số 1484 ngày 01/3/2012)

6/ Bà Bùi Thị B (sinh năm 1920, chết năm 2013)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B:

Bà Trịnh Thị Ngọc L, bà Trịnh Thị Ngọc A, bà Trịnh Thị Ngọc S, ông Trịnh Cao L.

7/ Ủy ban nhân dân Quận 2 (vắng mặt)

Trụ sở: 168 T, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 2: Ông Lê Văn Đ – Viên chức Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 2.

8/ Ông Mai Hữu P, sinh năm 1971(vắng mặt)

9/ Ông Nguyễn Nam T, sinh năm 1982(vắng mặt)

10/ Ông Nguyễn Hữu Anh V, sinh năm 1977(vắng mặt)

11/ Trẻ Nguyễn Hồng Minh V, sinh năm 2011(vắng mặt)

Do ông Nguyễn Hữu Anh V là đại diện theo pháp luật.

12/ Ông Trịnh Cao T, sinh năm 1973(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D13/8B, Khu phố 2, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Bình K và bà Nguyễn Ngọc H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 15/12/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trịnh Thị Ngọc L trình bày:

Toàn bộ phần đất có diện tích 35,7m² tọa lạc tại địa chỉ D13/8B, cư xá C, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ bà (ông Trịnh Cao T, bà Bùi Thị B) là chủ sử dụng từ năm 1983. Năm 1999, ông T có kê khai phần đất này tại Ủy ban nhân dân Quận 2.

Ngày 04/12/2006 ông T, bà B, ông Nguyễn Bình K và bà Nguyễn Ngọc H có lập 01 biên bản thỏa thuận xác nhận phần diện tích đất ông T, bà B đang ở là của gia đình ông T; Hai bên mua hóa giá, hợp thức hóa chung mang tên ông Kh, bà H. Sau đó, khi ra giấy tờ sở hữu, gia đình ông T sẽ thanh toán phần tiền mua hóa giá của mình cho ông Kh, bà H. Biên bản thỏa thuận có xác nhận của chính quyền địa phương.

Sau khi ký biên bản thỏa thuận xong, ông T, bà B mới đồng ý ký giấy cam kết không tranh chấp cho ông Kh gộp chung phần đất của gia đình ông T vào chung phần đất của ông Kh để làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ sở hữu có tổng diện tích đất 116,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797692710300132 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 31/3/2009. Tuy nhiên, sau khi ông Kh hợp thức hóa căn nhà xong, ông Kh cố tình không trả lại phần diện tích đất 35,7m² như trong giấy thỏa thuận nói trên. Việc đóng tiền hóa giá từ năm 2007 và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở năm 2009 nhưng ông Kh, bà H không cho gia đình bà L biết nhằm muốn trọn quyền sở hữu tài sản đã được hợp thức hóa.

Năm 2010 ông T chết, năm 2013 bà B chết, cả hai đều không để lại di chúc. Ông T và bà B có 04 người con gồm: Bà L, bà Trịnh Thị Ngọc S, bà Trịnh Thị Ngọc A và ông Trịnh Cao L.

Nay bà L yêu cầu buộc ông Kh, bà H trả lại cho gia đình bà (gồm các con của ông T, bà B) phần đất có diện tích 35,7m² nêu trên đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797692710300132 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 31/3/2009 cho ông Kh – bà H vì phần diện tích được cấp theo giấy này có cả phần diện tích của gia đình bà L. Còn chi phí hợp thức hóa ông Kh, bà H đã bỏ ra gia đình bà L sẽ trả lại phần tương ứng với nhà đất của gia đình bà. Tuy nhiên nay ông Kh, bà H không cho bà biết số tiền này là bao nhiêu nên bà chưa thể hoàn trả được.

Bị đơn ông Nguyễn Bình K, bà Nguyễn Ngọc H trình bày:

Năm 1976, vợ chồng ông bà được Công xưởng Thành phố (nay là Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn) phân cho 01 căn nhà tại số D13/8 khu cư xá C, sau đó được Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 2 (nay là Công ty TNHH Dịch vụ công ích Quận 2) ký hợp đồng thuê nhà số 1021/AK ngày 05/02/1996.

Năm 1983 ông Nguyễn Trần N (là chồng bà L) cùng cơ quan với ông Kh cũng được phân 01 căn nhà tại số D13/4 cùng dãy nhà với ông Kh. Ông N có nhờ ông Kh giúp đỡ cho mượn phần đất sau nhà ông Kh vì ông N sống chung với cha mẹ vợ, không tiện nên muốn cất nhà cho cha mẹ vợ sống riêng. Do phần đất phía sau chưa sử dụng nên ông Kh đồng ý cho ông N mượn.

Sau đó ông T đã xây dựng lên 01 căn nhà tạm bằng gỗ, lợp tôn để ở và bán tạp hóa. Ít năm sau ông T tự ý sửa chữa lại thành tường gạch, mái tôn không được sự đồng ý của ông Kh, bà H.

Khi nhà nước có chủ trương bán hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước, vợ chồng ông Kh, bà H đã kê khai. Công ty quản lý nhà yêu cầu phải kê khai đủ diện tích phần đất thuộc căn hộ của gia đình ông Kh, bà H và phải có giấy cam kết không có tranh chấp mới được xét mua hóa giá. Tuy nhiên, ông T và bà B không chịu ký giấy cam kết, do đó hồ sơ mua hóa giá của ông Kh, bà H không thực hiện được.

Ngày 04/6/2006 ông Kh, bà H có ký biên bản thỏa thuận với ông T, bà B. Biên bản thỏa thuận này ông Kh, bà H bị buộc ký vì muốn mua hóa giá căn nhà D13/8 phải có xác nhận đất không có tranh chấp từ ông T, bà B. Sau khi ký thỏa thuận thì ông T, bà B ký giấy cam kết để ông Kh đứng tên mua hóa giá. Ngày 31/02/2009 Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 393/2009/GCN-UB với tổng diện tích là 116,7m² cho ông Kh, bà H.

Còn ông T, bà B không phải là đối tượng được phân nhà, phân đất, thuê nhà, thuê đất để sau đó được mua hóa giá theo Nghị định số 61.

ông Kh chỉ cho ông T, bà B mượn đất để dựng tạm nhà trên phần diện tích 5mx3m tại số D13/8 chứ ông không cho luôn. Ban đầu, ông xác nhận là diện tích 5mx3m. Sau khi ra Tòa án Quận 2 thì mới phát hiện giấy xác nhận đã thành 5mx13m. Đây là sự gian dối của ông T, bà B.

Việc bà L nhập hộ khẩu vào địa chỉ D13/8B là gian dối, vì chữ ký đồng ý cho nhập khẩu là không phải chữ ký của ông Kh, đã có kết quả của cơ quan có thẩm quyền.

Về việc bà L trình bày có nộp thuế, sau khi biết việc cơ quan thuế thông báo cả ông Kh, bà H và bà L đóng thuế trên cùng một địa chỉ D13/8, năm 2013 ông Kh, bà H làm đơn khiếu nại đã được phường trả lời sẽ ngăn việc đóng thuế của gia đình bà L.

Nay ông Kh, bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu bà L và những người trong gia đình bà L trả lại phần diện tích đất phía sau nhà D13/8 mà trước đây vợ chồng ông, bà đã cho ông Nguyễn Trần N mượn. Phần này chính là phần nhà bà L đang ở tại địa chỉ số D13/8B Trần Nãi, khu phố 2, phường B, Quận 2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần N trình bày:

Nguồn gốc đất ông T, bà B ở là do ông N xin ông Kh, bà H cho ông T, bà B ở phần diện tích 5mx13m vào năm 1983, có giấy xác nhận ngày 24/11/1983

của ông Kh. Sau đó, ông T, bà B mới xây dựng nhà ở trên phần đất này. Khi xây dựng ông có xin phép Ủy ban nhân dân xã An Khánh và được cho phép xây dựng. Vào năm 1999 ông Trịnh Cao T cũng đã đăng ký kê khai nhà đất theo yêu cầu của chính quyền địa phương. Hơn 30 năm qua, bà L cùng các con ông đã sinh sống tại căn nhà này ổn định. Do đó, ông N không chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

ông N xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dịch vụ Công ích có ông Trần Thanh A đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số D13/8 cư xá C, phường B thuộc sở hữu nhà nước, do ông Kh đứng tên thuê. Năm 2006 ông Kh mua hóa giá theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ. Căn nhà đã được xác nhận không có tranh chấp nên Công ty đã bán theo đúng quy định pháp luật. Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Kh và bà H.

Ông A xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Ngọc S, Trịnh Thị Ngọc A, ông Trịnh Cao L đồng thời cũng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị B do bà Trịnh Thị Ngọc L đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà S, bà A, ông L có ý kiến giống như ý kiến bà L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Hữu P, ông Nguyễn Nam T, ông Nguyễn Hữu Anh V, trẻ Nguyễn Hồng Minh V (do ông Nguyễn Hữu Anh V là đại diện theo pháp luật), ông Trịnh Cao T trình bày: Các ông là con, cháu, em họ của bà L hiện đang cư trú trong nhà bà L. Các ông không liên quan đến tranh chấp trong vụ án này giữa bà L và gia đình ông Kh, bà H nên không có ý kiến gì. Mọi việc do bà L quyết định, các ông yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận 2 do ông Lê Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất: Căn nhà mang số D13/8 cư xá C, phường B, Quận 2 có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, được xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 45311/QĐ-UB ngày 12/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Ngày 05/02/1996 Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 2 ký Hợp đồng số 1021/AK cho ông Kh thuê căn nhà nói trên. Ngày 24/8/2007 Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 ký Hợp đồng số 042/HĐMB về việc bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Bình K. Ngày 10/8/2007, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 5554/QĐ-UBND về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho ông Nguyễn Bình K – Nguyễn Ngọc H.

Ngày 31/3/2009 Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 393/2009/GCN-UB cho ông bà Nguyễn Bình K –

Nguyễn Ngọc H, diện tích xây dựng 33,6 m², diện tích đất ở 116,7 m². Căn nhà mang số D13/8 cư xá C, phường B, Quận 2.

Về quy hoạch: Căn nhà mang số D13/8 cư xá C, phường B, Quận 2 thuộc quy hoạch khu 80ha mở rộng khu Trung tâm Đô thị mới Thủ Thiêm (theo Quyết định phê duyệt quy hoạch số 6565/QĐ-UBND ngày 27/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố) hiện nay chưa có quyết định thu hồi đất.

Về điều kiện tách thửa: Căn nhà nói trên có chiều ngang nhỏ hơn 4m nên không đủ điều kiện tách thửa, được quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ủy ban nhân dân Quận 2 trình bày việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và việc cấp giấy chứng nhận cho ông bà Nguyễn Bình K – Nguyễn Ngọc H là đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn Ủy ban nhân dân Quận 2 không có ý kiến. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông bà Khiêm – Hòa Ủy ban nhân dân Quận 2 cho rằng không có cơ sở vì Ủy ban nhân dân Quận 2 đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Đồng thời Ủy ban nhân dân Quận 2 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1272/2015/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng Khoản 2 Khoản 7 Điều 25, Khoản 3 Điều 33, 34, 35, 128, 131 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Áp dụng Điều 255 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Ngọc L, xử:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 393/2009/GCN-UB ngày 31/3/2009 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông bà Nguyễn Bình K – Nguyễn Ngọc H đối với nhà đất tại địa chỉ D13/8 cư xá C, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận cho các thừa kế của ông Trịnh Cao T và bà Bùi Thị B (gồm bà Trịnh Thị Ngọc L, bà Trịnh Thị Ngọc A, bà Trịnh Thị Ngọc S, ông Trịnh Cao L) quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích đất 35,7 m² được xác định gồm phần nhà 1 lầu mái tôn (ký hiệu số 3 – 34,8 m²) và phần sân (ký hiệu số 4 – 0,9 m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/10/2015 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ Thành phố, thuộc tronton thửa 16, 17, một phần thửa 18, Tờ bản đồ số 9, Bộ địa chính – phường B, Quận 2 (Tài liệu năm 2003).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bình K và bà Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu bà Trịnh Thị Ngọc L và những người trong gia đình bà L trả lại phần diện tích phía sau nhà D13/8 cư xá C, phường B, Quận 2.

3. Hai bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật trên cơ sở quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/12/2015 bị đơn bà Nguyễn Bình K, bà Nguyễn Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo lý do: Phần diện tích đất của bà L có nguồn gốc từ ông N mượn 5x3m mục đích xây dựng chòi tạm cho bà B và ông T đi kinh tế mới về sống ở đây. ông Kh, bà H đồng ý cho mượn. Trong quá trình ở nhờ phía gia đình ông T, bà B có xây nhà trái phép nên đã bị chính quyền địa phương tháo dỡ trái phép 2 lần nhưng hiện nay vẫn chưa tháo dỡ. Ngày 14/3/1999 ông T có cho rằng đồng ý UBND cho kê khai. Lý do dẫn đến ông Kh, bà H phải ký biên bản thỏa thuận là trước đó ông Kh, bà H mua nhà theo NĐ 61 nhưng suốt nhiều năm ông T, bà B xây nhà trái phép không đủ điều kiện nên ông Kh đã nhiều lần bảo ông T, bà B ký cam kết nhưng không đồng ý nên mới viết bản thỏa thuận. Gia đình ông Kh ký biên bản thỏa thuận thì ông Bễn, bà Tường mới ký bản cam kết. Sau khi ký biên bản thỏa thuận phía gia đình ông T, bà B không tranh chấp để đảm bảo cho ông Kh mua nhà theo NĐ 81. ông Kh đề nghị bà L yêu cầu trả lại phần đất. Phía bà L trình bày mượn 15,2m² nhưng sau đó tự lấn chiếm thêm là 35,7 m² mà phía nhà nước đã ký HĐ cho ông Kh thuê đất và đã hợp thức hóa ksy HĐSDĐ. Bản chất phía gia đình ông N mượn đất ông Kh, bà H ở, sau đó cố ý lấn chiếm thêm và nhập khẩu trái phép. Đất mượn thì không yêu cầu ông Kh, bà H phân chia được.

ông Kh không bổ sung thêm

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Đơn xin làm nhà ngày 22/8/1983 tôi đã hỏi ông Kh khi ông N xin cho cha mẹ ông T, bà B cấp nhà phía sau thì đơn xin UBND hay xin ông Kh cất nhà, rõ ràng căn cứ vào đơn là xin UBND cất nhà, mặt sau ông Kh ghi đồng ý cho ông N cất nhà đằng sau nhà tôi. Năm 1983 ông Kh trình bày chỉ được thuê nhà chứ không phải đất, phần đất phía sau không phải thuộc trường hợp của ông Kh. Đây không phải giấy cho đất vì ông không có quyền đó. Tại biên bản thỏa thuận do ông Kh và vợ ông Kh viết. Nội dung thể hiện ý chí: Cùng nằm trong phần đất của chúng tôi trong khi làm thủ tục mua nhà thuộc sở hữu của nhà nước. Thời gian này ông T không đóng góp theo thỏa thuận coi như không còn giá trị. Ông thể hiện khi nào hợp thức hóa thì cùng tách nhưng ông tự hợp thức hóa mà không thông báo cho bà L. Cấp sơ thẩm đã làm rõ vấn đề ông Kh có yêu cầu trả nhà không nên ông khởi kiện trong vụ án khác. Khi tòa án phúc thẩm đã phát hành công văn gửi UBND quận 2 có được xem xét tách chủ quyền hay không UBND quận 2 trả lời năm 2017 trường hợp này được phép tách thửa. HĐXX sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của bà L là hoàn toàn phù hợp. Phần nhà đất bà L sử dụng từ năm 1983 đủ điều kiện đề nghị y bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của ông Kh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do chưa làm rõ bà L có thuộc đối tượng mua nhà và đất theo Nghị định 61/CP hay không?

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà:

[1] Nguồn gốc diện tích 35,7 m² được xác định là một phần trong toàn bộ diện tích đất 116,7 m² trên căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Ngày 24/11/1983 ông Kh và bà H đồng ý cho ông Nguyễn Văn Nam mượn diện tích đất trên là phần đất trống phía sau nhà số D13/8 của ông Kh để cho ông Nguyễn Cao T và bà Bùi Thị B (là cha mẹ vợ của ông N) ở. Ngày 04/12/2006 ông T và bà B cùng ông Kh, bà H đã lập biên bản thoả thuận xác nhận có nội dung: ông Kh có cho ông T cất nhà trên phần đất này và thoả thuận sau khi ông Kh được mua hoá giá căn nhà và đất mà ông Kh đang thuê (bao gồm cả phần đất ông T đang mượn) theo Nghị định 61/CP của Chính phủ, thì sẽ hợp thức hoá căn nhà của ông T, bà B, trong thoả thuận còn nêu: *“trong khi làm thủ tục mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, phần diện tích đất của ông T, ông Bà cùng chúng tôi đóng góp tài chính đúng thời gian nộp tiền theo yêu cầu của Nhà nước. Thời gian này mà gia đình ông T không góp tiền mua đúng theo thời hạn, thì bản thoả thuận này coi như không có giá trị.”*

Tuy nhiên, sau khi thoả thuận và ông Kh được mua hoá giá căn nhà gắn liền với phần đất trên cho đến nay phía gia đình ông T vẫn chưa cùng ông Kh hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình (số tiền mua hoá giá).

Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào thoả thuận trên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tách phần nghĩa vụ tài chính giải quyết thành vụ án khác khi các bên có yêu cầu mà không làm rõ:

1/ Diện tích đất khi mượn là bao nhiêu?

2/ Làm rõ ông T và bà B có thuộc diện được mua nhà theo Nghị định 61/CP vì qua hồ sơ thể hiện ông Kh được công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 2 cho thuê nhà và đất trên vào năm 1976, sau đó năm 1983 ông Kh mới cho ông N là con rể của ông T, bà B mượn để cất nhà cho ông T, bà B ở. Vậy trường hợp này ông T, bà B có thuộc đối tượng mua nhà theo Nghị định 61 hay không?

3/ Làm rõ thời điểm lập thoả thuận ngày 04/12/2006 có nội dung ông T và bà B cùng góp tiền để mua hoá giá, vậy ông T, bà B có thực hiện không? Và nếu không thì bản thoả thuận có giá trị không?

Sau khi thụ lý hồ sơ, Tòa án cấp phúc thẩm đã rất nhiều lần có văn bản hỏi UBND Quận 2 làm rõ trường hợp ông T, bà B ở nhờ như thế thì có thuộc trường hợp được cùng ông Kh mua hoá giá theo Nghị định 61/CP không, nhưng cho đến nay UBND vẫn chưa có hồi đáp. Do vậy, Hội đồng xét xử cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm để toà sơ thẩm làm rõ các vấn đề trên.

[2] Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên ông Kh, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bình K và bà Nguyễn Ngọc H.

Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1272/2015/DS-ST ngày 26/11/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Bình K và bà Nguyễn Ngọc H không phải chịu án phí được hoàn lại số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 09734 ngày 11/12/2015 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự (15)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên