TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:17/2022/DS-PT
Ngày: 19/01/2022
V/v: "Đòi lại QSD đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng
Bà Phan Thị Thu Hương

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***:Ông Lê Huy Hoàng– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2021/TLPT-DS ngày 12/4/2021 về việc: "*Tranh chấp đòi lại QSD đất và tài sản gắn liền với đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 125/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2021; Thông báo 198/TB-TA ngày 01/9/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Đình C, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 15 thôn L, ấp C, xã S, huyện B, Đồng Nai.

Ông C ủy quyền cho ông Nguyễn Hiếu V, sinh năm 1958. Địa chỉ: đường 30/4, phường L, quận K, thành phố T (có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng Đình Đ, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 39B, khu phố 11A, phường P, thành phố H, Đồng Nai.

Ông Đ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1973. Địa chỉ: tổ 39/3, khu phố 11A, phường P, thành phố H, Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đ: Luật sư Nguyễn Trọng Y và Luật sư Lê Quang Y – Công ty luật TNHH MTV Hiệp Nhất thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1952

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: Nguyễn Văn T, tổ 35D khu phố 11, phường P, thành phố H, Đồng Nai.

3/ Bà Lê Thị N, sinh năm 1966

4/ Cháu Hoàng Minh K , sinh năm 2008 (con ông Đ, bà N)

Cùng địa chỉ: đường 30/4, tổ 26 khu 2, phường T, thành phố M, tỉnh D.

5/ Anh Hoàng Công H, sinh năm 1998

6/ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: tổ 35D khu phố 11, phường P, thành phố H, Đồng Nai.

7/ Cụ Hoàng Đình Q, sinh năm 1931 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 39B, khu phố 11A, phường P, thành phố H, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn Hoàng Đình C trình bày:***

Vào ngày 18/9/1988, ông C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị T diện tích 1180m^2 đất tại đường Phi Trường cũ nay là đường Nguyễn Văn T thuộc khu phố 11, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai, ông T có viết giấy tay bán đất cho ông C. Về sau ông C tự tách diện tích đất nhận chuyển nhượng trên thành các thửa: 115, 120, 134, 139, 222, 223, 226, 227, 228 và 229 cùng tờ bản đồ số 13.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông C xây 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13, diện tích khoảng 80,6m^2 thuộc một phần đất ông mua của vợ chồng ông T nêu trên. Mục đích xây nhà là để giữ đất. Sau đó, ông C đã đưa cha mẹ ông là cụ Hoàng Đình Q và cụ Nguyễn Thị H cùng vợ chồng em ruột là Hoàng Đình N vào ở trong căn nhà này. Khoảng năm 2006, ông C mua thêm thửa đất ở số 9E tổ 39B, khu phố 11A, phường Tân Phong và xây nhà rồi đưa cha mẹ ông cùng người vợ không hôn thú của ông là Nguyễn Thị Thu H và 02 người con đến ở. Khoảng giữa năm 2010, ông C giao lại căn nhà trên thửa đất số 228 cho em trai là Hoàng Đình Đ và vợ là Lê Thị N quản lý trông coi thu tiền (chỉ nói miệng, không có văn bản). Vì lúc đó ông C có ý định về sau này sẽ cho cháu Hoàng Minh K (là con chung của ông Đ, bà N) căn nhà và đất này khi cháu K trưởng thành, cho nên ông C mới đồng ý để cho ông Đ, bà N bỏ tiền ra xây thêm, sửa sang lại căn nhà. Ngoài ra ông C còn thay đổi người thuê 02 lần gồm: cho bà Phan Thị Y thuê, cho ông Triệu B (bán thuốc tây) + bà Trần Thị T là người hợp tác với ông Triệu B thuê. Trong thời gian ông C giao cho vợ chồng ông Đ bà

N quản lý, trông coi và thu tiền thuê nhà thì ông Đ vẫn sống cùng với bà N tại nhà riêng của bà N ở Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Việc trông coi và thu tiền cho thuê nhà do một mình ông Đ đảm trách và trao đổi trực tiếp với ông. Riêng bà N chủ yếu sống và làm việc tại Thủ Dầu Một, thỉnh thoảng đi cùng ông Đ sang Biên Hòa để xem tình hình nhà cho thuê.

Sau khi vợ chồng ông Đ, bà N xảy ra mâu thuẫn và ly hôn vào năm 2011, ông C phát hiện ông Đ tự ý kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 228, tờ bản đồ số 13 cho riêng ông Đ mà không thông qua ý kiến của ông C. Từ đó, giữa ông C và ông Đ phát sinh tranh chấp. Ông C có trao đổi với bà N thì bà N nói rằng không tranh chấp với ông mà tùy ông giải quyết với ông Đ.

Vào năm 2014, sau nhiều lần hòa giải không thành thì ông C đã làm đơn khởi kiện ông Hoàng Đình Đ đến Tòa án thành phố Biên Hòa nhưng sau đó vụ án đã bị đình chỉ giải quyết.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

+ Buộc ông Hoàng Đình Đ trả lại cho ông C căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 và quyền sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 có diện tích 80,6m^2 tọa lạc tại khu phố 11, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai mà trước đây ông C đã giao cho ông Đ quản lý việc cho thuê.

+ Đối với phần nhà ở (trước đây do nguyên đơn xây dựng) trong quá trình quản lý, sử dụng thì bị đơn Hoàng Đình Đ và vợ cũ là bà Lê Thị N bỏ tiền sửa chữa lại căn nhà, xây dựng thêm phần gác lửng phía sau nhà: tổng trị giá nhà theo chứng thư thẩm định là 143.942.400 đồng. Bà Lê Thị N không tranh chấp, nguyên đơn đề nghị giải quyết được nhận và sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho ông Hoàng Đình Đ 1/2 của số tiền 143.942.400 đồng (143.942.400đ : 2 = 71.971.200đ).

Bị đơn ông Hoàng Đình Đ trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp nêu trên như sau: Vào năm 1988 gia đình bố mẹ ông di chuyển vào Nam để lập nghiệp sinh sống nên đã nhận chuyển nhượng lại mảnh vườn của ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị T có diện tích khoảng 1180m^2 (ông T có viết giấy bán đất cho bố ông). Đến năm 1989 ông Đ là bộ đội phục viên về ở cùng bố mẹ ông. Đến năm 1995 bố mẹ ông chia cho ông một lô đất trên mảnh vườn nói trên (có "Giấy cho đất" do bố ông viết tay vào ngày 10-8-1995). Trên phần đất này ông đã làm nhà tạm để cho thuê. Đến năm 2009, anh trai ông là Hoàng Đình C cũng đã viết cho ông một giấy nhượng cho đất (có "Giấy nhượng cho" ngày 30-4-2009). Đến năm 2010 ông đã làm lại nhà và cho thuê. Vì ông sống ở Bình Dương nên ông đã ủy quyền cho ông C đứng ra cho bà Phạm Thị Y, Phạm Văn Đ thuê với 6 tháng đầu giá 3.000.000đ, 6 tháng tiếp theo giá 3.500.000đ. Trong bản hợp đồng ông C có viết tên ông cho thuê từ tháng 8/2010 cho đến cuối năm 2011, hàng tháng ông về nhận tiền cho thuê

nhà nói trên. Đến năm 2012 ông về trực tiếp quản lý và làm lại hợp đồng cho thuê. Năm 2012 ông có giấy báo đóng thuế cho đến nay ông đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất (có hóa đơn) có bản vẽ đứng tên ông ở Sở tài nguyên và môi trường có lô thửa rõ ràng là tên của ông, do anh ông kê khai trước đó.

Đầu năm 2012, bà Yên là người trực tiếp làm hợp đồng thuê nhà của ông giá 4.000.000đ/tháng. Sang đến năm 2014, do ông C tranh chấp nên ông đóng cửa lại. Đến đầu năm 2020, ông sửa chữa lại nhà và cho vợ chồng anh Hoàng Công Hậu và chị Nguyễn Thị H thuê bán sữa cho đến nay.

Nay ông C khởi kiện đòi lại thì ông Đ không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C. Vì nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của bố mẹ ông cho riêng ông nên ông C không có quyền đòi lại.

Ông không đồng ý việc đưa bà Lê Thị N và cháu Hoàng Minh K với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị T trình bày (BL 40):Vào tháng 9/1988, thông qua ông Trần Hữu D – cấp bậc thượng tá Cán bộ Phòng quân lực Quân khu 7 đưa ông Hoàng Đình C xuống nhà ông giới thiệu là cháu để xin ông T sang nhượng lại một phần đất và hoa màu cây trên đất để tăng gia, cải thiện và làm nơi sinh sống. Ông T đã nhượng cho ông Hoàng Đình C diện tích đất có chiều rộng khoảng 20m, chiều dài khoảng 59m (vị trí đất như đã ghi trong Giấy sang nhượng ngày 18/9/1988).

Sau đó ông Hoàng Đình C đưa bố là ông Hoàng Đình Q vào trông coi làm nhà cho ông Hoàng Đình C. Khi làm nhà thì viết giấy nhượng đất ghi ngày 18 tháng 9 năm 1988. Làm nhà xong ông C đưa em là Hoàng Đình N và vợ là bà T1 vào ở cùng ông Q cùng trông coi nhà.

Trong quá trình sang nhượng đất, ông T chỉ biết và trực tiếp sang nhượng với một người duy nhất đó là Hoàng Đình C. Ngoài ra, ông không sang nhượng cho bất cứ ai khác trong gia đình ông Hoàng Đình C.

Kể từ năm 1988 cho đến nay, ông Hoàng Đình C toàn quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng trên, gia đình ông T, bà T không có liên quan gì. Nay gia đình ông Hoàng Đình C có tranh chấp về quyền sử dụng diện tích đất nêu trên thì ông T và bà T cũng không có ý kiến gì. Ông T và bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết bất cứ quyền lợi gì về diện tích đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình C nêu trên.

2/ Bà Lê Thị N trình bày (BL 39): Bà N và ông Hoàng Đình Đ kết hôn vào năm 2007. Đối với nhà đất đang tranh chấp thì vào khoảng tháng 6/2010 (lúc này bà và ông Đ đang chung sống tại TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) thì ông C có nói với bà và ông Đ là giao cho bà và ông Đ đứng ra quản lý sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 phường P, thành phố H (mặt tiền đường Nguyễn Văn T). Thực tế, theo bà biết thì trước đó nhà và

đất này là ông C nhờ ông Đ trông coi. Khi ông C giao đất cho vợ chồng bà thì ông C nói là để cho vợ chồng bà quản lý cho thuê lấy tiền lo cho con, chờ sau này khi con của ông bà lớn lên thì ông C sẽ làm thủ tục giấy tờ tặng cho con chung của bà và ông Đ là cháu Hoàng Minh K. Khoảng tháng 7/2010, bà và ông Đ bỏ ra khoảng 30.000.000đ để sửa sang lại căn nhà và cho thuê. Tháng 9/2010, ông Đ bắt đầu cho thuê nhưng bà không tham gia. Tiền cho thuê thì ông Đ thu về và có đưa cho bà khoảng 3 tháng đầu, mỗi tháng 5.000.000đ. Khoảng cuối tháng 11/2010, do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn tình cảm bởi ông Hoàng Đình Đ quan hệ với người phụ nữ khác nên vợ chồng bà ly hôn vào năm 2011. Trong vụ kiện tranh chấp này thì bà không yêu cầu gì đối với khoản tiền bà đã bỏ ra để sửa lại căn nhà đang tranh chấp. Bà công nhận đất các bên đang tranh chấp là của ông C và ông C đòi lại thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không thắc mắc khiếu nại gì và Đ nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

3/ Anh Hoàng Công H, chị Nguyễn Thị H trình bày (BL 201): Anh H chị H là vợ chồng và có mối quan hệ cùng quê với ông Hoàng Đình Đ. Ngày 01/01/2020, anh chị có thuê của ông Hoàng Đình Đ toàn bộ căn nhà số 9B Nguyễn Văn T, khu phố 11, phường P, thành phố H để kinh doanh sữa, giá tiền thuê hàng tháng là 10.000.000đ (có làm hợp đồng thuê nhà với ông Đ). Trong quá trình thuê nhà thì anh H, chị H có lắp đặt 02 kệ bằng nhôm có chiều dài 09m x cao 03m; 01 kệ bằng nhôm có chiều dài 04m x cao 03m, 01 biển hiệu quảng cáo bằng Alu màu xanh, 01 biển quảng cáo bằng đèn led; làm thêm 01 mái tôn phía sau nhà trị giá 4.000.000đ, lắp 01 cửa cuốn mô tơ trị giá 7.000.000đ và 01 mái hiên di động giá 3.000.000đ. Tổng cộng số tiền anh chị bỏ ra sửa sang để kinh doanh là 14.000.000đ.

4/ Cụ Hoàng Đình Q trình bày (BL 251): Cụ Q là cha của các ông Hoàng Đình C (nguyên đơn) và Hoàng Đình Đ (bị đơn). Năm 1988, cụ bán hết tài sản là nhà, đất ở ngoài quê Nghệ An giao tiền cho ông Hoàng Đình C vào thành phố H mua lại của ông Nguyễn Ngọc T một thửa đất có diện tích ngang 20m x dài 60m. Diện tích đất 80,6m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố 11, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng thuộc một phần diện tích đất mua của ông T. Đối với phần diện tích đất có chiều ngang mặt tiền đường là 20m thì cụ chia làm 4 phần, cụ cho 03 người con trai (ông C, ông Đ, ông Ngọ) mỗi người một phần, phần còn lại của vợ chồng cụ. Cụ Q khẳng định diện tích đất 80,6m^{2}thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố 11, phường P, thành phố H cụ đã cho ông Hoàng Đình Đ ngày 10/8/1995. Nay ông C và ông Đ có tranh chấp đối với diện tích đất này thì cụ không có ý kiến hay tranh chấp gì, cụ cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của cụ trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 125/2020/DS-ST ngày 15/12/2020của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa đã áp dụng các điều 26, 35, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình C.

2. Buộc ông Hoàng Đình Đ, anh Hoàng Công H và chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Hoàng Đình C quyền sử dụng diện tích đất 80,6m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13, khu phố 11, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai và một căn nhà gắn liền trên đất (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5789/2020 ngày 15/10/2020 kèm theo Bản vẽ hiện trạng nhà của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa).

3. Buộc ông Hoàng Đình Đ, anh Hoàng Công H và chị Nguyễn Thị H phải di dời, tháo dỡ 02 (hai) kệ bằng nhôm có chiều dài 09m x cao 03m; 01 (một) kệ bằng nhôm có chiều dài 04m x cao 03m, 01 (một) biển hiệu quảng cáo bằng Alu màu xanh, 01 (một) biển quảng cáo bằng đèn led để trả lại diện tích đất 80,6m^{2}thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 khu phố 11, phường P, thành phố H cho ông Hoàng Đình C.

Ông Hoàng Đình C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 80,6m^{2}thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13 khu phố 11, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông Hoàng Đình C phải thanh toán cho ông Hoàng Đình Đ số tiền 71.971.200đ (bảy mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm đồng).

5. Ông Hoàng Đình C có nghĩa vụ thanh toán cho anh Hoàng Công H và chị Nguyễn Thị H số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/12/2020,ông Hoàng Đình Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 125/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ngày 29/12/2020 Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa có quyết định kháng nghị số 200/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 125/2020/DS-ST ngày 15/12/2020của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy

định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm Đ nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm tố tụng như Quyết định kháng nghị số 200/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2020 Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa.

Quan điểm của các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Hoàng Đình Đ: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, không khách quan. Giấy chuyển nhượng đất ông C cung cấp cho Tòa án là giấy viết lại sau này vì vị trí tứ cận, giáp ranh ghi không chính xác, phần thông tin người mua ghi cả tên tuổi, chứng minh nhân dân của cụ Q. Người làm chứng là bà Hường và ông Ngọ có lời khai tại Tòa án TP. Biên Hòa là những nội dung làm chứng mà ông C nộp cho Tòa án là giả mạo. Lời khai của bà N là không khách quan vì bà N và ông Đ mâu thuẫn với nhau không thể hòa giải nên đã phải ly hôn. Hiện nay Tòa án TP. Biên Hòa đang giải quyết vụ kiện tranh chấp giữa cụ Q và ông C, giữa ông C và ông H, bà T liên quan đến diện tích 1180m^2 đất nói trên. Do đó, Đ nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm để làm rõ các Giấy bán đất các đương sự nộp tại phiên tòa có đúng là ông T ký hay không và làm rõ các chứng cứ khác có liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Đình Đ làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt (trừ cụ Q) nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nhà đất tranh chấp thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ phường P, thành phố H. Nhà đất trên chưa được cấp Giấy CNQSD đất nhưng quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm không xác minh tại UBND có thẩm quyền về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai, việc sử dụng đất có phù hợp quy hoạch hay không, đất có đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSD đất hay

không? Chưa thu thập chứng cứ chứng minh nguồn tiền nhận chuyển nhượng diện tích 1180m^2 đất là của vợ chồng ông Q hay của ông C?

Ngoài ra, theo ông Q thì thửa đất trên sau khi nhận chuyển nhượng của ông T, phần mặt tiền đường lớn ông Q chia làm 4 phần (ông C 1 phần, ông Đ 1 phần, ông Ngọ 1 phần và vợ chồng ông 1 phần), mặt tiền đường hẻm ông chia cho anh H là cháu ruột 1 lô, con gái là bà T 1 lô, còn lại ông bán cho một số người. Ông C cũng thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng 1180 m^{2}đất thì ông đưa cha mẹ là cụ Hoàng Đình Q và cụ Nguyễn Thị H cùng vợ chồng em ruột là Hoàng Đình N vào ở trong căn nhà này, sau đó ông C tách thửa đất trên làm 10 thửa khác nhau trong đó có thửa 228. Cấp sơ thẩm không lấy lời khai của những người đang ở trên đất, cũng không xem xét hiện trạng, quá trình quản lý sử dụng toàn bộ 1180m^2 đất như thế nào và thu thập hồ sơ tách thửa cũng như lấy lời khai của những người làm chứng ký tên trên Giấy mua bán đất để có đánh giá chính xác thực chất thửa 228 là của ông C hay của ông Q mà chỉ dựa vào lời xác nhận của ông T là chuyển nhượng 1180m^2 đất cho ông C để xác định thửa 228 là của ông C, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.Cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập Hợp đồng thuê nhà giữa ông Đ với anh H, chị H để xác định Hợp đồng còn hiệu lực hay không? Anh H, chị H có yêu cầu gì hay không? Cấp sơ thẩm buộc ông C thanh toán cho anh H, chị H 14.000.000đ mà không tuyên ông C được quyền sở hữu những tài sản này là có thiếu sót. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn còn cung cấp 01 Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Q đối với diện tích 1180m^2 đất nói trên. Đây là tài liệu, chứng cứ rất quan trọng ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án. Do phía nguyên đơn không thừa nhận đây là chữ viết, chữ ký của ông T nên cần phải giám định chữ viết, chữ ký để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Do những chứng cứ trên tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa về việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Kháng cáo của ông Đ về việc đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]Về án phí: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 125/2020/DS-ST ngày 15/12/2020của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí : các đương sự không phải chịu án phí DSPT. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ đươc xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Biên Hòa
- Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa
- Chi cục thi hành án dân sự Tp. Biên Hòa
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang