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

Bản án số: 98 /2020/DS-PT
Ngày: 13 - 7 - 2020
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ nhà ở*".

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 Võ Thị Thanh Phượng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Vũ Hồng Luyến

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Trần Linda – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 13 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2019/TLPT-DS ngày 20/12/2019 về: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 99/2020/QĐ-PT ngày 18/5/2020, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 167/2020/QĐPT-DS ngày 23/6/2020, thông báo mở lại phiên tòa số 532/2020/TB-TA ngày 30/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đoàn Thị L**, sinh năm 1947. Địa chỉ: xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp Xóm H1, xã Phú H2, huyện Nhơn TrạNch, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền do UBND xã Phú T chứng thực ngày 08/6/2020).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp 3, xã Phú T, huyện n, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Chị Bùi Thị Thanh T, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp 3, xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền do UBND xã Phú T chứng thực ngày 19/5/2020).

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

1. Chị **Bùi Thị Thanh T**, sinh năm 1983

2. Anh **Nguyễn Văn C,** sinh năm 1980

3. Anh **Nguyễn Anh Q**, sinh năm 2000

Cùng trú tại: tổ 4, ấp 3, xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh **Nguyễn Tấn P**, sinh năm 1990

5. Chị **Bùi Thị Kim T1**, sinh năm 1993

Cùng trú tại: tổ 1, ấp Bàu Bông, xã A, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6. Anh **Nguyễn Tấn T2**, sinh năm 1986

Địa chỉ: tổ 4, ấp 3, xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

7. Chị **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1992

Địa chỉ: xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, anh Q, anh P, chị T1, anh T2, chị P1: Chị Bùi Thị Thanh T, sinh năm 1983, địa chỉ: tổ 4, ấp 3, xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền do UBND xã Phú T chứng thực ngày 19/5/2020).

8. Chị **Phạm Thị Thu H**, sinh năm 1986

9. Anh **Hồ Văn T2**, sinh năm 1982

Cùng trú tại: ấp 3, xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

10. **Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đông Đồng Nai – Phòng giao dịch N.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung K.

Địa chỉ: xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T.

(Chị H, chị T có mặt, chị H, anh T2, ông K vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2018 của nguyên đơn – bà Đoàn Thị L và theo người đại diện ủy quyền chị Phạm Thị Thu H trình bày:*

Ngày 06/4/2010, bà Đoàn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất ngang 8m, dài 20m thuộc thửa 704 (mới 131), tờ bản đồ số 04 (mới 18) xã Phú T, huyện N với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước 80.000.000 đồng và thanh toán số tiền còn lại 130.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc.

Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng đất ngày 06/4/2010 đồng thời là biên nhận số tiền 80.000.000 đồng, ngoài ra hai bên không lập hợp đồng hay biên

nhận tiền nào khác. Ngày 06/4/2010 bà Đ đặt cọc thì bà L đồng ý cho xây dựng nhà ở trên đất.

Hết 45 ngày kể từ ngày 06/4/2010, bà L yêu cầu bà Đ phải trả số tiền 130.000.000 đồng nhưng bà Đ không thực hiện, ngoài ra không còn nhận số tiền nào khác kể cả số tiền 6.000.000 đồng như chị T khai.

Vì bà L, bà Đ có quan hệ bà con và thông cảm hoàn cảnh khó khăn của bà Đ nên bà L đã cho bà Đ trả góp mỗi tháng 1.000.000 đồng nhưng bà Đ không thực hiện.

Nay bà L yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 06/4/2010 giữa bà L và bà Đ. Buộc bà Đ phải trả cho bà L diện tích đất ngang 8m dài 20m thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 04 xã Phú T, diện tích đất đo thực tế 162 m^2 (có đơn kiện bổ sung). Bà L đồng ý hỗ trợ cho bà Đ tài sản do bà Đ xây dựng trên đất.

Bà L đề nghị có 2 cách giải quyết như sau:

Một là bà Đ dọn đi nơi khác bà L hỗ trợ theo giá thẩm định là 279.633.700 đồng hoặc tháo dỡ nhà thì hỗ trợ 100.000.000 đồng.

Đối với số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng bà L không đồng ý trả lại cho bà Đ gì bà Đ vi phạm thỏa thuận. Ý kiến của chị T là người đại diện cho bà Đ được tiếp tục sử dụng ở trên đất và trả số tiền 250.000.000 đồng thì bà L không đồng ý.

** Theo trình bày của bị đơn- bà Nguyễn Thị Đ:*

Ngày 06/4/2010, bà L bán cho bà Đ mảnh đất ngang 8m, dài 20m thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 04 xã Phú T, huyện N với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước 80.000.000 đồng và thanh toán số tiền còn lại 130.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc.

Hết 45 ngày kể từ ngày 06/4/2010 bà Đ phải trả cho bà L số tiền 130.000.000 đồng nhưng chưa thanh toán. Năm 2012, bà L yêu cầu bà Đ hàng tháng phải trả tiền lãi của số tiền 130.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng nhưng bà Đ không thực hiện được. Tháng 02/2016, bà L tiếp tục yêu cầu bà Đ góp mỗi tháng 1.000.000 đồng và bà Đ góp được 06 tháng là 6.000.000 đồng, khi đưa tiền thì bà L không ghi biên nhận.

Tháng 11/2017, bà Đ đem số tiền 130.000.000 đồng để trả cho bà L nhưng bà L không đồng ý và yêu cầu trả số tiền 300.000.000 đồng, kết quả không thống nhất và sau đó thỏa thuận tiếp giảm còn 250.000.000 đồng. Bà L đồng ý nhận nhưng không đồng ý làm thủ tục công chứng hợp đồng để chuyển quyền nên bà Đ ngưng không giao tiền.

Hiện nay trên phần đất tranh chấp có tài sản là:

- Nhà thứ nhất là của bà Đ có diện tích ngang 4,5m do bà Đ bỏ tiền xây dựng. Nhà bà Đ có kết cấu gồm 03 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 gian bếp, 02 phòng vệ sinh. Hiện nay do bà Đ, Nguyễn Tấn T2 (con trai), sinh năm 1986; Nguyễn Thị P1 (vợ anh T2), sinh năm 1992; Nguyễn Tấn Bi, sinh năm 2007;

Nguyễn Tấn P, sinh năm 1990; Bùi Thị Kim T1, sinh năm 1993 (vợ anh P); Nguyễn Ngọc Tường V, sinh năm 2016 sinh sống.

- Nhà thứ hai là của chị Bùi Thị Thanh T và chồng là Nguyễn Văn Cò, sinh năm 1980 có diện tích ngang 3,5m, kết cấu 02 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 gian bếp, 02 phòng vệ sinh, nhà chung vách với nhà bà Đ nhưng biệt lập, sinh hoạt riêng. Phần đất cất nhà bà Đ cho vợ chồng chị T ở ổn định. Tiền xây căn nhà là tiền của vợ chồng chị T4. Hiện nay vợ chồng chị T4, anh Cò cùng với các con là Nguyễn Anh Q, sinh năm 2000; Nguyễn Văn Kiệt, sinh năm 2002; Nguyễn Thị Thảo N, sinh năm 2017 sinh sống.

Chị Nguyễn Thị Thanh, sinh năm 1987 là con ruột của bà Đ nhưng không sống trong phần đất tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc hủy giấy sang nhượng đất ngày 06/4/2010 giữa bà L và bà Đ. Buộc bà Đ phải trả cho bà L diện tích đất ngang 8m, dài 20m thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 04 xã Phú T, huyện N và đồng ý hỗ trợ căn nhà trên đất. Vì khó khăn về chỗ ở, nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L mà chỉ đồng ý trả bà L số tiền 250.000.000 đồng và tiếp tục được sử dụng phần đất này.

** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Phụng trình bày:*

Chị Nguyễn Thị P1 là vợ anh Nguyễn Tấn Thành và là con dâu của bà Nguyễn Thị Đ. Hiện nay vợ chồng chị đang sống trên căn nhà cấp 4 của bà Đ mà bà Lùng đang tranh chấp. Việc Tòa án giải quyết đơn khởi kiện của bà Lùng, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị Thu H, anh Hồ Văn T2 trình bày:*

Ngày 24/12/2018 chị H, anh Thuận vay Ngân hàng B – Chi nhánh Đông Đồng Nai – Phòng giao dịch Nhơn Trạch số tiền 600.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 999 m^2 tại xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK420742 do UBND huyện N cấp ngày 12/6/2013 mang tên bà Đoàn Thị L.

Bà Đoàn Thị L khởi kiện bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất 162 m^2 tại thửa 131 tờ bản đồ số 18 xã Phú Thạnh. Anh chị là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không có yêu cầu gì.

** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng B – Chi nhánh Đông Đồng Nai, do người đại diện ủy quyền ông Trần Trung K trình bày:*

Tại hợp đồng tín dụng số 01/2017/9369901/HĐTD ngày 13/1/2017, Ngân hàng cho bà Phạm Thị Thu H vay số tiền 400.000.000 đồng và hợp đồng thế chấp QSDĐ số 10/2017/9369901/HĐBĐ ngày 16/1/2017.

Ngày 24/12/2018 Ngân hàng đã xem xét cấp tăng hạn mức tín dụng cho bà Phạm Thị Thu H vay số tiền 600.000.000 đồng; thế chấp QSDĐ, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số sổ BK420742 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 12/6/2013 của bà Đoàn Thị L tại xã Phú T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Nay bà Đoàn Thị L khởi kiện bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất 162 m^2 tại thửa 131 tờ bản đồ số 18 xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 07/8/2019, Tòa án nhân dân huyện N đã căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, 39, 144, 147, 158, 165, 220, 228, 235, 264, 266, 267, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 121,122,127,128,134,137, 425 Bộ luật dân sự năm 2005; áp dụng các Điều 106, 127 Luật đất đai 2003 quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Điều 148 Nghị định 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP TANDTC ngày 10/8/2004; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Tấn P, chị Bùi Thị Kim T1, anh Nguyễn Tấn T2, chị Nguyễn Thị P1 diện tích đất 162 m2, thửa mới 131 tờ bản đồ số 18 tại xã Phú T, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Xử buộc bị đơn Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thanh T, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Tấn P, chị Bùi Thị Kim T1, anh Nguyễn Tấn T2, chị Nguyễn Thị P1 phải giao trả diện tích 162 m2 cho bà Đoàn Thị L sử dụng, thửa cũ là 704 (cắt thửa mới 131) tờ bản đồ cũ 04 (mới 18) xã Phú Thạnh quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số sổ BK420742 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 12/6/2013 cho bà Đoàn Thị L tại xã Phú T, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (kèm theo bản vẽ và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4507/2018 ngày 07/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Lùng về việc "tháo dỡ nhà ở" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Giao cho bà Đoàn Thị L được sở hữu căn nhà gồm 2 căn của bà Nguyễn Thị Đ, chị Bùi Thị Thanh T trên diện tích đất 162 m2, thửa mới 131 tờ bản đồ số 18 tại xã Phú T, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

+ Nhà bà Nguyễn Thị Đ:

- Cấu trúc nhà trệt 90,5 m2 (bao gồm trụ cổng, tường rào, giếng khoan).

Số lượng 4,5 m ngang, chiều dài hết nhà; kết cấu móng cột gạch, tường gạch dày 100mm, tường đầu hồi dày 100mm, tường ngăn phòng dày 100mm tô

trát, sơn nước mặt trong; mặt ngoài tô trát, tường mặt tiền ốp gạch ceramic, tường khu phòng khách ốp gạch ceramic cao 1,6 m.

- Nền gạch cramic + cộng nền láng vữa xi măng một phần phía trước

- Xà gồ thép và mái tole, trần tole lạnh

- Cửa đi chính, cửa sổ, cửa đi phòng sắt kính, cửa đi sau khung sắt bọc Totle

- Khu bếp thành xây gạch, kệ bếp bê tông cốt thép ốp gạch ceramic

- Khu vệ sinh: Nền gạch cramic, xí xổm, cửa nhựa

Chất lượng còn lại 70%

+ Nhà chị Bùi Thị Thanh T

- Cấu trúc nhà trệt 71,5 m2

Số lượng 3,5 m ngang, chiều dài hết nhà; kết cấu móng cột gạch, tường gạch dày 100mm, tường đầu hồi dày 200mm, tường ngăn phòng dày 100mm tô trát, sơn nước mặt trong; mặt ngoài tô trát tường mặt tiền ốp gạch ceramic (tường một mặt sử dụng chung với tường nhà bà Đ)

- Nền gạch ceramic + cộng nền láng vữa xi măng một phần phía trước và phía sau

- Xà gồ thép và mái tole, trần tole lạnh

- Cửa đi chính, cửa sổ, cửa đi phòng sắt kính, cửa đi sau khung sắt bọc Totle + cửa nhôm kính

- Khu bếp thành xây gạch, kệ bếp bê tông cốt thép ốp gạch ceramic

- Khu vệ sinh: Nền gạch ceramic, xí xổm, cửa nhựa

Chất lượng còn lại 70%

+ Cổng, trụ cổng:

2 trụ xây gạch 200 x 300 mm cao 1,9 mét

- Cửa cổng khung thép hình cao 1,7 m+ phía dưới khung thép bọc tole cao 0,6 mét (cửa rộng 2 mét); chất lượng còn lại 65 %

+ Tường rào: Móng, cột gạch

- Tường gạch dày 100 mm, tô trát, sơn nước, cao 1,9 mét

Chất lượng còn lại 65 %

+ Giếng khoan: thủ công thả ống nhựa PVC pi 34mm, sâu 45

Chất lượng còn lại 65 %

Buộc bà Đoàn Thị L phải trả số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng và giá trị căn nhà 90,5 m2 (bao gồm trụ cổng, tường rào, giếng khoan) cho Nguyễn Thị Đ 159.513.700 đồng; tổng cộng là 239.513.700 đồng

Buộc bà Đoàn Thị L phải trả giá trị căn nhà 71,5 m2 cho chị Bùi Thị Thanh T số tiền: 120.120.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, chị Bùi Thanh T, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Tấn P, chị Bùi Thị Kim T1, anh Nguyễn Tấn Thành, chị Nguyễn Thị P1 phải giao căn nhà có cấu trúc như trên cho bà Đoàn Thị L sở hữu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.740.000 đồng. Trong đó 300.000 đồng (yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Lùng và bà Đ) và 23.440.000 đồng (giá trị quyền sử dụng đất 486.000.000 đồng phía bị đơn phải giao trả đất cho nguyên đơn).

Buộc Đoàn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.981.685 đồng (tương ứng với số tiền 359.633.700 đồng nguyên đơn trả cho bị đơn) trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng (biên lai số 003675 ngày 15/5/2018; số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Biên lai số 0000871 ngày 05/07/2019) của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch, bà L còn phải nộp tiếp 15.681.685 đồng.

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

Ngày 21/8/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

- Xác định sai quan hệ, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà L khởi kiện yêu cầu hủy giấy tay sang nhượng đất. Chứng cứ bà L, bà Đ thừa nhận là Giấy tay sang nhượng đất (BL02) với nội dung bà L chuyển nhượng 160m^2 đất cho bà Đ với giá 210.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc 80.000.000 đồng, còn lại 130.000.000 đồng thỏa thuận sẽ thanh toán trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà L đã đồng ý giao đất cho bà Đ xây nhà ở ngay sau khi ký giấy sang nhượng này. Do đó quan hệ tranh chấp phải là "Tranh chấp về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là sai, đồng thời xác định có quan hệ buộc tháo dỡ nhà ở và tuyên án là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về

việc buộc tháo dỡ nhà ở là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại đơn khởi kiện bà L khai 160m^2 (đo thực tế là 162m^2) đang tranh chấp nằm trong 999m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa cũ 704 tờ bản đồ cũ số 04 (mới là thửa 131, bản đồ 18) xã Phú T do chồng bà L là ông Phạm Văn S đứng tên trên giấy CNQSDĐ. Ông S chết vào năm 2007. Ngày 06/4/2010 bà L bán cho bà Đ bằng giấy tay diện tích 160m^2 (BL 03). Năm 2013 diện tích 999m^2 đất trồng cây lâu năm nêu trên được cấp đổi cho bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy diện tích đất đang tranh chấp có liên quan đến hàng thừa kế thứ nhất của ông S. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông S chết có để lại di chúc hay không, hàng thừa kế thứ nhất của ông S, ngoài bà L thì còn những ai khác. Tại sổ hộ khẩu (bản sao chứng thực BL 11-15) nhận thấy ông S hiện có 3 người con là chị H, anh Đạt, anh Hòa. Tòa không xác minh làm rõ, không tiến hành lấy lời khai, không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, đương sự đã nộp bổ sung chứng cứ là *"Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Phạm Văn S"* do những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông S lập và được chứng thực vào ngày 26/4/2013, trong đó bà L được toàn quyền sử dụng diện tích đất 999m^2 nêu trên. Như vậy tại thời điểm bà L chuyển nhượng 162m^2 đất cho bà Đ là ngày 06/4/2010 thì chưa có ý kiến của những người ở hàng thừa kế thứ nhất. Nếu hàng thừa kế thứ nhất của ông S đều xác định 162m^2 này nằm trong phạm vi ½ tài sản riêng của bà L thì bà L có quyền định đoạt, còn nếu 162m^2 này nằm trong phạm vi ½ tài sản riêng của ông S việc định đoạt phải có ý kiến của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông S.

Đồng thời trên đất tranh chấp còn có một số người là cháu bà L đang sinh sống nhưng không đưa tham gia tố tụng sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án sau này như: cháu Nguyễn Tấn Bi sinh năm 2007, cháu Nguyễn Ngọc Tường V sinh năm 2016, cháu Nguyễn Văn Kiệt sinh năm 2002, cháu Nguyễn Thị Thảo N sinh năm 2017.

- Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 162m^2 đất nên bị đơn chịu 23.440.000 đồng án phí (đối với giá trị đất 486.000.000 đồng) là không đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Đ, chị T. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T được làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Chị Phạm Thị Thu H là người được nguyên đơn bà L ủy quyền; bà Bùi Thị Thanh T là người được bị đơn bà Đ và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh C, anh Q, anh P, chị T1, anh Thành, chị P1 ủy quyền; ông Trần Trung K có đơn xin xét xử vắng mặt phiên tòa phúc thẩm; chị Phạm Thị Thu H và anh Hồ Văn T2 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt các ông bà K, H, T2 theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Qua xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án và kháng cáo của đương sự, nhận thấy:

[3.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2018, bà Đoàn Thị L yêu cầy hủy "Giấy sang nhượng đất" ký ngày 06/4/2010 giữa bà và bà Nguyễn Thị Đ, yêu cầu bà Đ ra khỏi diện tích đất mua bán nhưng Tòa án lại xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra đối với yêu cầu buộc bà Đ "ra khỏi đất mua bán" nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc bà Đ "*ra khỏi đất mua bán*" là buộc bà Đ trả cho bà L quyền sử dụng đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng hay là yêu cầu gì khác và thể hiện yêu cầu cụ thể, rõ ràng trong đơn khởi kiện là thiếu sót.

Trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ xác định yêu cầu của bà L là "yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất" thì quan hệ pháp luật của vụ án phải là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là quyền sử dụng đất". Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tháo dỡ nhà ở" là không chính xác.

[3.2] Về xác định đương sự trong vụ án: Qua lời khai của các bên thì những người ở trên diện tích đất 162 m^2 thuộc một phần thửa cũ là 704 (thửa mới 131), tờ bản đồ cũ 04 (mới 18), xã P, huyện N ngoài bà Đ, chị T, anh C, anh Q, anh P, chị T1, anh Thành, chị P1 còn có Nguyễn Văn Kiệt, sinh năm 2002; Nguyễn Thị Thảo N, sinh năm 2017; Nguyễn Tấn Bi, sinh năm 2007; Nguyễn Ngọc Tường V, sinh năm 2016 cùng ở trên đất. Tuy những người nói trên thời điểm giải quyết sơ thẩm họ chưa thành niên nhưng nếu không đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án sẽ làm ảnh hưởng quyền lợi của họ và không thi hành án được (Nguyễn Văn Kiệt khi giải quyết sơ thẩm chưa đủ 18 tuổi nhưng khi xét xử phúc thẩm đã đủ 18 tuổi).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đồng Nai – Phòng giao dịch Nhơn Trạch là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác, do Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đồng Nai – Phòng giao dịch N không có tư cách pháp nhân. Cần xác định Ngân hàng B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này mới đúng.

[3.3] Việc Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Đoàn Thị L sau khi đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và sau khi mở phiên tòa mà yêu cầu này của bà L vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu (yêu cầu ban đầu là buộc bà Đ ra khỏi diện tích đất mua bán (ngang 6m, dài 20m) là 160 m^2 đất, yêu cầu bổ sung là buộc bà Đ ra khỏi diện tích đất 162 m^2 đất) là không đúng quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.4] Về thu thập chứng cứ đối với nguồn gốc thửa đất số 131, tờ số 18, xã Phú T, huyện Nhơn Trạch: Tòa án chỉ thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đoàn Thị L nhưng theo bà L khai thì đất là của vợ chồng bà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn S (chồng bà L). Năm 2007 ông S chết. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ về nguồn gốc và các giấy tờ được cấp đối với thửa đất tranh chấp là thiếu sót.

[3.5] Theo chứng cứ do cấp phúc thẩm thu thập được là Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/4/2013 do những người thừa kế của ông Phạm Văn S lập, nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 06/4/2010 được ký kết sau khi ông Phạm Văn S chết, tức tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng đã là di sản thừa kế, đến ngày 26/4/2013 thì những người thừa kế của ông S mới thỏa thuận phân chia di sản của ông S. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho những người liên quan, Tòa án phải đưa tất cả những người thừa kế của ông Phạm Văn S vào tham gia tố tụng.

[3.6] Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác minh về quy hoạch đất, điều kiện tách thửa của diện tích đất tranh chấp là đúng, tuy nhiên cấp sơ thẩm xác minh tại UBND xã Phú T (bút lục 106) là chưa đủ. Cấp sơ thẩm cần phải xác minh tại UBND huyện Nhơn Trạch (cơ quan cấp giấy) các vấn đề nói trên và về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp.

[3.7] Về đường lối giải quyết vụ án: Thời điểm bà L bán đất cho bà Đ thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký "Giấy sang nhượng đất" ngày 06/4/2010 và giao nhận số tiền cọc 80.000.000 đồng thì bà L (người bán) đã giao đất cho bà Đ (người mua) và đồng ý cho bà Đ xây dựng nhà ở trên đất, cụ thể:

- Nhà thứ nhất là của bà Đ có diện tích ngang 4,5m do bà Đ bỏ tiền xây dựng. Nhà bà Đ có kết cấu gồm 03 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 gian bếp, 02 phòng vệ sinh. Hiện nay do bà Đ, Nguyễn Tấn Thành (con trai), sinh năm 1986; Nguyễn Thị P1 (vợ anh Thành), sinh năm 1992; Nguyễn Tấn Bi, sinh năm 2007; Nguyễn Tấn P, sinh năm 1990; Bùi Thị Kim T1, sinh năm 1993 (vợ anh P); Nguyễn Ngọc Tường V, sinh năm 2016 sinh sống.

- Nhà thứ hai là của chị Bùi Thị Thanh T và chồng là Nguyễn Văn C, sinh năm 1980 có diện tích ngang 3,5m, kết cấu 02 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 gian bếp, 02 phòng vệ sinh, nhà chung vách với nhà bà Đ nhưng biệt lập, sinh hoạt riêng. Phần đất cất nhà bà Đ cho vợ chồng chị T ở ổn định. Tiền xây căn nhà là tiền của vợ chồng chị T4. Hiện nay vợ chồng chị T4, anh Cò cùng với các

con là Nguyễn Anh Q, sinh năm 2000; Nguyễn Văn Kiệt, sinh năm 2002; Nguyễn Thị Thảo N, sinh năm 2017 sinh sống.

Và tất cả những người nói trên hiện vẫn ở trên đất ổn định từ đó đến nay.

Cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án nhưng không xem xét và áp dụng các quy định tại tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị định số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bà L và bà Đ là thiếu sót.

[3.8] Về án phí: Tòa án tuyên buộc bà Đ phải chịu 23.440.000 đồng án phí đối với giá trị quyền sử dụng đất mà bà Đ phải giao trả cho bà L là sai quy định.

[3.9] Ngoài ra phần Quyết định của bản án có nhiều thiếu sót như: Không tuyên hủy hợp đồng; không tuyên mốc ranh của diện tích đất buộc trả; trong khi một căn nhà xây trên đất là của chị Bùi Thị Thanh T và chồng là anh Nguyễn Văn C nhưng Tòa án chỉ xác định nhà của cá nhân chị T là sai, cũng từ đó tuyên bà L phải trả tiền cho cá nhân chị T cũng sai, việc này đã ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của anh C.

[4] Từ những phân tích trên, thấy rằng Bản án sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, xác định quan hệ tranh chấp không đúng và vượt quá yêu cầu khởi kiện, sai sót nhiều trong bản án… Những vi phạm này là nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị T, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Đoàn Thị L và bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án

nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và chị Bùi Thị Thanh T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009608 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Hoàn trả cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009607 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N

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

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
-TAND huyện (2);
-Chi cục THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Võ Thị Thanh Phượng