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

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày 10/3/2023
V/v "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Tăng và ông Nguyễn Minh Thành.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum: Bà Phan Thị Tứ, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 3 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Kon xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022*"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố KonTum bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

2. Những người tham gia tố tụng:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 03, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T; Địa chỉ: 157 Phan Chu Trinh, phường Thắng Lợi, thành phố Kon Tum, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông A Y, sinh năm 1956 và bà Y U, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Thôn Kon Klor, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có mặt.

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

1. Văn phòng Công chứng Quách Cao Y; Địa chỉ: Số 227, đường Phan Chu T, phường Quyết T, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có đơn vắng mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum; Trụ sở: Số 06 Ngô Thị Nhậm, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có đơn vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Hoàng Tường V, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 238 Thi S, phường Thắng L, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, vắng mặt.

4. Bà Lý Thị Xuân H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Hẻm 189/28 Phan Chu T, phường Thắng L, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, vắng mặt.

5. Ông A Ú (vắng mặt) sinh năm 1986 và Bà Y T, (có mặt) sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Thôn Kon K, xã Đăk Rơ W, thành phố Kon Tum.

7. Bà Y Wưt, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn Kon K, xã Đăk Rơ W, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, vắng mặt.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Y và bà Y U trả thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, diện tích 194,7m^2 tại thôn Kon Klor 2, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum vì: Ngày 04/11/2016 ông Y chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng Tường Vy. Ngày 02/10/2018 bà Vy chuyển nhượng cho bà Lý Thị Xuân Hoa. Sau đó bà Lý Thị Xuân Hchuyển nhượng cho bà T. Quá trình chuyển nhượng đều có hồ sơ pháp lý rõ ràng, các hợp đồng chuyển nhượng trước đều được thực hiện hợp pháp và được công chứng, những người nhận chuyển nhượng đất đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Ông A Y và bà Y U đã không còn quyền sử dụng đất kể từ ngày chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng Tường Vy. Thực tế khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất có cả tiền 02 ngôi nhà trên đất nhưng không ghi 02 ngôi nhà trong hợp đồng chuyển nhượng (thỏa thuận miệng) vì 02 ngôi nhà không có giấy phép và không ghi trong GCNQSDĐ mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa ngày 29/9/2022 nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn và chị Y W, gia đình chị Y T, anh A phải giao lại cho nguyên đơn ngôi nhà mà họ đang sử dụng ở trên mảnh đất của bà. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chị Y T và anh A Ú số tiền 30 triệu đồng để chuyển chỗ ở mới sau khi giao lại nhà đang sử dụng trên đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là không đưa chị Vy, chị Hvào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án. Về án phí DSST và chi phí tố tụng yêu cầu bị đơn phải chịu.

- Bị đơn ông A Y và bà Y U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Ông bà không chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Hoàng Tường V để bà V chuyển nhượng cho bà H, sau đó bà H chuyển nhượng cho bà T. Tháng 10 năm

2016 vì cần tiền để lo đám cưới cho con nên ông bà có nhờ bà V vay vốn ngân hàng số tiền 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* nên đưa cho bà V bìa đỏ đất bản gốc, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, sau đó bà V gọi ông bà đến phòng công chứng để ký giấy tờ. Bà V chỉ đâu thì ông bà ký vào đó, không đưa cho ông bà đọc, bà V đưa số tiền 38.000.000 đồng *(Ba mươi tám triệu đồng)*, không đủ số tiền 50 triệu như thỏa thuận. Tháng 4/2019 bà T đến Ủy ban nhân dân xã Đăk Rơ Wa yêu cầu cán bộ địa chính đến tìm đất cho bà T vì bà T mua đã lâu mà chưa biết đất ở đâu. Lúc đó ông mới biết bà T đã mua đất của vợ chồng ông và mua từ ai thì ông không biết.

Nguyên đơn trình bày khi mua đất, nguyên đơn có đến xem đất và cho rằng đất không có người ở là không đúng vì thời điểm đó vợ chồng ông, bà cùng con là Y W và vợ chồng Y T, A Ú vẫn đang sinh sống tại đây. Đến năm 2019 ông mới làm bảo vệ cả ngày đến tối mới về.

Ông, bà yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà T, chị V chị H và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông, bà với chị V vì bị lừa dối.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Y Thoan và anh A Úy thống nhất với ý kiến của bị đơn ông A Y và bà Y U, yêu cầu hủy các GCNQSDĐ của bà T, bà V, bà Hlàm lại bìa đỏ cho bố, mẹ chị để bố, mẹ sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị.

2. Chị Lý Thị Xuân H không có ý kiến gì về việc nguyên đơn kiện bị đơn và trình bày. Tháng 10/2018, chị có nhận chuyển nhượng một mảnh đất diện tích bao nhiêu không nhớ tại thôn Kon Klor, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum, đất đã có bìa đỏ đứng tên Nguyễn Hoàng Tường V, với giá là 170.000.000 đồng khi mua có đến xem đất nhưng nhà đóng cửa, khoảng 2, 3 tháng sau chị chuyển nhượng lại cho bà T với giá 250.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền, có dẫn bà T đi xem đất lúc đó nhà cũng không có ai và chị cũng chưa đến mở cửa lần nào. Sau đó, chị hoàn tất thủ tục sang tên bìa đỏ cho bà T. Qua các lần chuyển nhượng chị V, bà T, và chị đều đứng ngoài đường xem, chưa lần nào vào trong nhà xem nhà.

3. Đối với bà Nguyễn Hoàng Tường V: Đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng cố tình giấu địa chỉ, không có ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt không có lý do.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh kon Tum có văn bản: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Lê Thị Minh T, bà Nguyễn Hoàng Tường V và bà Lý Xuân H là đúng trình tự, thủ tục quy định. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có liên quan nói trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện theo Bản án của Tòa án.

5. Văn phòng Công chứng Quách Cao Y có văn bản: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1084, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông A Y và bà Y U và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hoàng Tường V theo đúng quy định của pháp luật; việc khởi kiện tại Tòa án là quyền của các bên tham gia hợp đồng, việc xem xét giải quyết vụ việc nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; các Điều 158, 165, 166; khoản 1, 2 Điều 227, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117; 119; 401; 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 105; Điều 166; Điều 168; Điều 188; Điều 195 của Luật đất đai năm 2013. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh T.

- Buộc bị đơn ông A Y, bà U, vợ chồng chị Y T, anh A Ú và chị Y W phải giao trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị Minh T toàn bộ đất và tài sản trên đất hiện có trên thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, diện tích 194,7m^2 tại thôn Kon Klor 2, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 833929, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03087 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 24/01/2019 mang tên bà Lê Thị Minh T.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Minh T hỗ trợ tiền chi phí chuyển chỗ ở mới cho vợ chồng chị Y T và anh A Ú với số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*), sau khi chị Y Thoan và anh A Ú bàn giao lại nhà cho bà Lê Thị Minh T.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông A Y, bà Uih và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Y T, anh A Ú, chị Y W về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với chị V và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, chị V, chị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/10/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum có quyết định số 443/QĐ- VKS-DS ngày 28/10/2022, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án với lý do: Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, chưa thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ, giải quyết không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum giữ nguyên kháng nghị và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Kon Tum, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thửa đất có tranh chấp và các đương sự có địa chỉ tại thành phố Kon Tum vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Kon Tum, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với kháng nghị về việc cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, xét xử vượt quá nội dung đơn khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định chị V và chị Hlà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, khi xét xử Bản án (tại trang 7) cấp sơ thẩm nhận định chị Vy và chị Hkhông có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án nên không xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, cấp sơ thẩm xác định chị Y W là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tại bản án thể hiện chị Y W có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy GCNQSDĐ và quyết định buộc trả nhà nhưng không thu thập lời khai, không có ý kiến gì của Y W trong vụ án là thiếu sót.

Căn cứ đơn yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải bàn giao thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, diện tích 194,7m^2 tại thôn Kon Klor 2, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum đã được cấp GCNQSDĐ ngày 24/01/2019 cho bà Lê Thị Minh T, ngoài ra không có yêu cầu khởi kiện nào khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 29/9/2022 nguyên đơn bổ sung đơn khởi kiện buộc chị Y W, chị Y T, anh A Ú phải giao cho nguyên đơn ngôi nhà mà họ đang sinh sống là vượt quá nội dung yêu cầu khởi kiện ban đầu, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và chị Nguyễn Hoàng Tường Vtại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải

(BL 332), cấp sơ thẩm không làm thủ tục phản tố. Tuy nhiên, vẫn nhận định và quyết định không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là vi phạm Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, tại phần quyết định của Bản án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, chị Vy, chị Hlà vượt quá thẩm quyền, nội dung này HĐXX chỉ nhận định không có căn cứ để hủy tại phần nhận định của bản án.

[2.2] Đối với kháng nghị về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, HĐXX phúc thẩm xét thấy:

Về nguồn gốc: Diện tích 194,7m^2 đất tại thôn Kon Klor 2, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị đơn ông A Y đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 2001. Căn cứ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông A Y với bà V; giữa bà V với bà Hvà bà Hvới bà T đã được công chứng, hoàn tất các thủ tục sang tên theo đúng quy định. Tuy nhiên, theo lời khai của bị đơn ông A Y cho rằng, ông chỉ nhờ chị Vy thế chấp diện tích đất nêu trên để vay ngân hàng chứ không chuyển nhượng đất cho bà V nhưng ông A Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Tuy nhiên, Cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp nhưng không vẽ sơ đồ thửa đất, không xác định được vị trí tranh chấp đất. Tại cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định lại ngày 16.01.2023 thấy rằng: Vị trí, diện tích đất tranh chấp trên thực địa trùng với vị trí đất bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Lệ M vào ngày 02/11/2013 (Hợp đồng chuyển nhượng do cấp phúc thẩm thu thập) và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T932209, số vào sổ cấp GCN 01213/QSDĐ/15/QĐ-UB (TX) do Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum cấp ngày 26/9/2001 cho ông A Y. (Nghĩa là vị trí thửa đất đang tranh chấp trên thực địa ở hướng Bắc, còn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vị trí thửa đất ở hướng Nam).

Mặt khác, trên diện tích đất tranh chấp có hai căn nhà cấp 4: Căn nhà phía trước là của bị đơn ông Y xây diện tích 83,4m2; Căn nhà phía sau diện tích 63,2m2 của Y T. Theo Y T khai (BL237) được cha mẹ cho năm 2005 nên xây nhà ở từ đó đến nay. Như vậy, việc bị đơn cho con xây nhà ở ổn định đến nay hơn 20 năm và trước khi chuyển nhượng đất. Việc chuyển nhượng này chị Y T khai không biết. Cấp sơ thẩm định giá 02 căn nhà trị giá 115.000.000 đồng (BL 155-163) và bản án buộc trả nhà, đất nhưng không xem xét giải quyết phần nhà và phần đất đã cho con là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Y Thoan.

[3]. Do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. HĐXX cần chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Kon

Tum. Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển vụ án về TAND thành phố Kon Tum giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]. Sai sót khác cần rút kinh nghiệm:

Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất xác định là không có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm thông báo sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu nguyên đơn phải kê giá trị tài sản để thu tiền tạm ứng án phí có giá ngạch 2.500.000 đồng (BL 35,39) là không đúng tại điểm a Điều 27 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Do án sơ thẩm bị huỷ nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Chuyển hồ sơ vụ án "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" giữa các đương sự: Nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh T với Bị đơn: Ông A Y và bà Y U, cho Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng trong vụ án sẽ được xử lý khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS thành phố KT;
- TAND thành phố KT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Vân