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

Bản án số: 67/2018/DS-PT
Ngày: 10/4/2018
V/v: "Tranh chấp đòi nhà và QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: 1- Ông Lê Lâm Sơn

2- Ông Võ Văn Lịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về "tranh chấp đòi nhà và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2018/QĐ-PT ngày 15/3/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q: Luật sư Trần Hải Đ, Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957

2- Ông Lý Văn D, sinh năm 1958

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T: NLQ4

Cùng địa chỉ: đường B khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Anh V, Văn phòng Luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

1- NLQ1

Địa chỉ: Ấp K, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2- NLQ2

Địa chỉ: Ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3- NLQ3

4- NLQ4

5- NLQ5

6- NLQ6

7- NLQ7

8- NLQ8

9- NLQ9

10- NLQ10

11- NLQ11

12- NLQ12

13- NLQ13

14- NLQ14

15- NLQ15

16- NLQ16

17- NLQ17

18- NLQ18

Cùng địa chỉ: Khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lý Văn D, bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

(Ông Q, NLQ4, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ7 và các Luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Năm 1990, ông có gửi tiền cho cha vợ là cụ Nguyễn Hữu Q để mua đất và cất nhà cho mẹ ruột là cụ Hồ Thị T. Thời điểm

đó pháp luật chưa cho phép Việt kiều được đứng tên sở hữu nhà, đất ở tại Việt Nam. Đến năm 1996 cha vợ chết, mẹ vợ là cụ Trần Thị B đứng ra họp gia đình và làm giấy ủy quyền cho cụ T đứng tên sở hữu nhà và đất trên. Lúc đó cụ T sống với vợ chồng em út là Nguyễn Thị T, Lý Văn D, nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đến năm 2004 cụ T chết, do vợ chồng bà T ở chung với mẹ nên ông vẫn tiếp tục cho vợ chồng T ở trên phần nhà đất này, ông xem như nhà từ đường để cho bà T ở trông coi và hương khói cha mẹ nhưng bà T và ông D đã lén lút làm thủ tục đứng tên chủ quyền nhà đất. Nay ông yêu cầu công nhận căn nhà gắn liền với diện tích đất 661,7m^2 tọa lạc tại đường B, khu phố M, thị trấn D, huyện P thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/2009 do bà T và ông D đứng tên.

Tổng giá trị tài sản theo thẩm định giá hơn 30 tỷ đồng, ông tự nguyện cho vợ chồng bà T, ông D về công sức gìn giữ tài sản là 10 tỷ đồng và tự nguyện hỗ trợ cho NLQ3, NLQ10 và NLQ11 là những người có nhà trên đất mỗi hộ gia đình là 01 tỷ đồng để di dời nhà trả đất cho ông và tự nguyện cho NLQ1, NLQ2 mỗi người 01 tỷ đồng.

* Bà Nguyễn Thị T trình bày: Phần tiền mua nhà và đất này bà không biết của ai gửi cho cụ Nguyễn Hữu Q mua đất và cất nhà cho mẹ của bà là cụ Hồ Thị T ở. Sau đó cụ Q cho lại cụ T toàn quyền sở hữu nhà đất này, khi cụ T chết để lại cho bà và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất nên tài sản này là của bà. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Q, đồng thời yêu cầu công nhận căn nhà và đất cho bà T, ông D được toàn quyền sở hữu, sử dụng.

* Ông Lý Văn D thống nhất lời trình bày của bà T, không có ý kiến gì thêm.

* NLQ1, NLQ2, NLQ3 trình bày: Căn nhà và diện tích đất là do ông Q gửi tiền về mua đất xây nhà cho mẹ là cụ T ở, sau khi cụ T chết thì bà T tiếp tục ở. Đối với biên bản họp gia đình năm 2000 thì các bà không biết, không có ký tên hay lăn tay. Các bà chỉ thừa nhận năm 2004 có lập biên bản họp gia đình, có ký tên và lăng tay trong biên bản đó. Các bà xác định tài sản này là của ông Q nên yêu cầu công nhận quyền sở hữu cho ông Q.

* NLQ3, NLQ10, NLQ11 thừa nhận có cất nhà trên đất tranh chấp và đồng ý trả lại diện tích đất cho ông Q, yêu cầu ông Q hỗ trợ một số tiền để tìm chỗ ở khác, ổn định cuộc sống.

* NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ8, NLQ9 không có ý kiến gì.

*** Tại bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T và ông Lý Văn D.

- Công nhận nhà ở trên đất (nhà chính 2 tầng, nhà bếp) và quyền sử dụng đất diện tích 661,7m^2 tọa lạc tại đường B, khu phố M, thị trấn D, huyện P, do bà Nguyễn Thị T và ông Lý Văn D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP665914 ngày 09/12/2009 thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 100 là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Q.

Nhà đất được thể hiện theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2016.

- Về việc ông Nguyễn Văn Q tự nguyện bồi thường giá trị đất cái ao 9m^2 và công sức gìn giữ tài sản của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lý Văn D; việc ông Q bồi thường tài sản trên đất, hỗ trợ di dời đối với NLQ3, NLQ10 và NLQ11 sẽ tách ra giải quyết trong vụ án yêu cầu chia tài sản sau ly hôn của bà Nguyen C H (Nguyễn Thị H) tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP665914 ngày 09/12/2009 thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 100, diện tích đất 661,7m^2 tọa lạc tại đường B, khu phố M, thị trấn D, huyện P do bà Nguyễn Thị T và ông Lý Văn D đứng tên.

- Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 30/2016/QĐ-BPKCTT ngày 08/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện P.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 13/10/2017 bà T, ông D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, đồng thời công nhận toàn bộ phần đất diện tích 661,7m^2 thửa số 1, tờ bản đồ số 100 và tài sản trên đất

tọa lạc tại đường B khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D, bà T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 09/12/2009.

* Ngày 03/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị số 10/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T1 (người ông Q khai gửi tiền về đưa cho vợ chồng bà T) vào tham gia tố tụng; tách yêu cầu chia tài sản chung giữa bà H và ông Q cũng không đúng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N là người đang giữ cũng không được tham gia tố tụng; Giấy ủy quyền của bà B thể hiện rõ giao lại cho cụ T toàn quyền sử dụng nhà đất, đến năm 2000 có họp gia đình, chị em thống nhất để lại cho bà T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất phía sau bà T có mua của vợ chồng bà B1 và được cho cái ao, có xác nhận của bà Phạm Thị B1 có đủ cơ sở xác định đất của bà T mua, trong khi đó ông Q không có gì chứng minh gửi tiền cho bà T mua; biên bản họp gia đình năm 2004 chưa làm rõ bà T có ký hay không, không thể hiện nhà gắn liền đất hay toàn bộ diện tích đất; quyết định của bản án sơ thẩm cũng chung chung, không thể thi hành án được. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Còn ông Q và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q cũng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tách yêu cầu chia tài sản chung của bà H, không giải quyết triệt để các yêu cầu của đương sự. NLQ4 có yêu cầu giám định chữ ký của bà T trong biên bản họp gia đình ngày 22/10/2004, còn NLQ2, NLQ3 có yêu cầu giám định chữ ký, dấu lăn tay trong biên bản họp gia đình ngày 05/8/2000 để làm rõ các nội dung của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ kiện, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết theo thẩm quyền.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyen C H (Nguyễn Thị H) có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/10/2016 để yêu cầu chia tài sản sau ly hôn với ông Nguyễn Văn Q đối với nhà đất tọa lạc tại đường B, khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 07/11/2016 Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý yêu cầu độc lập này, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu chia tài sản sau ly hôn của bà Nguyễn Thị H đối với nhà đất đang tranh chấp thành vụ án khác theo quyết định số 02/2017/QĐ-TVA ngày 17/7/2017 là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và không giải quyết được toàn diện vụ án.

[2] Bản án sơ thẩm đã công nhận nhà ở trên đất (nhà chính 2 tầng, nhà bếp) và quyền sử dụng đất diện tích 661,7m^2 tọa lạc tại đường B, khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do bà Nguyễn Thị T và ông Lý Văn D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP665914 ngày 09/12/2009 thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 100 là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Q. Theo quyết định này, nếu bản án số 43/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P có hiệu lực pháp luật thì bà H làm sao yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung? Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết yêu cầu của bà H trong vụ án giữa ông Q với vợ chồng bà T mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

[3] Mặt khác, ngoài nhà đất ông Q đang tranh chấp thì trên đất đang tranh chấp còn có 03 căn nhà cấp 4 của NLQ3, NLQ10, NLQ11 nhưng quyết định của bản án sơ thẩm công nhận toàn bộ nhà đất cho ông Q, còn việc ông Q bồi thường, hỗ trợ di dời cho NLQ3, NLQ10, NLQ11 lại tách ra giải quyết trong vụ án chia tài sản với bà H; tương tự ông Q tự nguyện bồi thường giá trị đất ao 9m^2 và công

sức giữ gìn cho vợ chồng bà T 10 tỷ đồng cũng được tách ra giải quyết trong vụ án của bà H. Quyết định này của bản án sơ thẩm là không đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà T xác định kể từ khi vợ chồng bà T mượn tiền của bà N trả cho ngân hàng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà N đang giữ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP665914 ngày 09/12/2009 thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 100, diện tích đất 661,7m^2 tọa lạc tại đường B, khu phố M, thị trấn D, huyện P do bà Nguyễn Thị T và ông Lý Văn D đứng tên nhưng cũng không đưa bà N vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[5] Ngoài phần đất 240m^2 ông Q gửi tiền về cho cụ Q mua đất cất nhà cho cụ T ở thì ông Q cho rằng khoảng năm 1999-2000 có gửi tiền về cho ông T1 (tại Thành phố Hồ Chí Minh) để bà T mua phần đất phía sau nên tổng diện tích hiện nay là 661,7m^2. Trong khi đó bà T cho rằng bà tự mua và được bà Phạm Thị B1 cho thêm cái ao kích thước khoảng 3 x 24m, bà Phạm Thị B1 có xác nhận sự việc này tại bút lục 263-264. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này, còn người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T yêu cầu đưa ông T1 vào tham gia tố tụng để làm rõ lời khai của ông Q.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ4 là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà T có yêu cầu giám định chữ ký của bà T trong biên bản họp gia đình ngày 22/10/2004; còn NLQ2, NLQ3 cho rằng các bà không có ký tên và lăn tay trong biên bản họp gia đình ngày 05/8/2000 nên cũng có yêu cầu giám định chữ ký, dấu lăn tay trong biên bản họp gia đình ngày 05/8/2000 để làm rõ các nội dung của vụ án. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q và vợ chồng bà T cũng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu giám định này của các đương sự để làm rõ sự thật nội dung trong biên bản họp gia đình ngày 05/8/2000 và biên bản họp gia đình ngày 22/10/2004.

[7] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót nêu trên mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của kiểm sát viên, chấp nhận nội dung kháng

nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và kháng cáo của vợ chồng bà T, chấp nhận đề nghị hủy án của luật sư Đ và luật sư V, cần thiết hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện P xem xét theo thẩm quyền.

[8] Về án phí phúc thẩm: Vợ chồng bà T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho vợ chồng bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang xem xét theo thẩm quyền.

3- Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2016/QĐ-BPKCTT ngày 08/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện P.

4- Về án phí:

- Nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho vợ chồng bà T là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006330 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi Nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhiên