

Bản án số: 114/2018/DS-PT
Ngày: 19-6-2018
V/v tranh chấp Quyền sử dụng
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: Ông Lê Văn Quý

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Hà

Ông Ngô Thanh Sỹ

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2017/DS – ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 04 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2018/QĐ - PT ngày 27 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 238/2018/QĐ – PT ngày 24 tháng 5 năm 2018, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vạn T, sinh năm 1949

Địa chỉ: C, khu nhà ở giáo viên Trường L, ấp B, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vương Công Đ, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp C, xã G, huyện T, tỉnh T. Địa chỉ liên lạc: Công ty TNHH T, số M, cư xá L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1949

Địa chỉ: N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986

Địa chỉ: xã M, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ liên hệ: tổ M, khu phố M, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

(Theo giấy ủy quyền ngày 01/7/2017)

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

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954

Địa chỉ: N, Nguyễn Tri P, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986

Địa chỉ: xã M, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ liên hệ: tổ M, khu phố M, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

(Theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2017)

2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai

3. Bà Lý Thị L, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai

(Theo giấy ủy quyền ngày 11/8/2017)

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T

(ông T, ông Đ, bà L, ông T - có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T trình bày:

Năm 2002 bà Trần Thị Mai L có chuyển nhượng cho ông một phần đất vườn có diện tích 12.323m² gồm thửa 55 (2.613m²) và thửa 73 (9.710m²) thuộc tờ bản đồ số 15 xã B; giá chuyển nhượng 400.000.000đ. Lúc đầu, ông có gọi hai người bạn là ông Lê Thanh T và ông Hứa Trung T cùng chuyển nhượng với ông. Khi ông giao tiền cho bà L, ông T hùn 200.000.000đ; ông T hùn 100.000.000đ nhưng sau đó hai ông này không muốn hùn nữa và ông đã trả số tiền đã nhận cho hai người trên.

Sau đó bà L có ý chuyển nhượng luôn khu đất vườn còn lại có ngôi nhà cấp 4 trên đất có diện tích 15.499m² bao gồm các thửa số 41 (5.440m²), 46 (2.348m²), 53 (1.005m²), 54 (2.880m²), 83 (2.700m²), 42 (1.076m²) tờ bản đồ số 15, xã B; giá chuyển nhượng 600.000.000đ.

Do không đủ tiền nên ông mới gọi ông N hùn vào để chuyển nhượng, ông N có gọi thêm bạn là Phạm Liên C hùn 100.000.000đ; Phạm Như L hùn 100.000.000đ; Lê Kim H và Lê Hồng H hùn 100.000.000đ ông N 200.000.000đ, tổng cộng ông N đưa ông 500.000.000đ; ông góp vào 100.000.000đ để sang nhượng mảnh vườn trên.

Ba thửa đất ruộng lúa có diện tích 3.074m² gồm các thửa 59 (1.191m²), 60 (912m²), 72 (971m²) bà L tặng cho ông, nguyên nhân bà L tặng cho ông là vì đất

không có giá trị kinh tế cao và do ông là Chủ tịch công đoàn trường L, khi nhà trường có dự án bán đất cho các giáo viên ông có giúp bà L mua được đất vì bà L chỉ là người bán căn tin trong trường không thuộc diện được mua. Việc tặng cho đất này sau khi đã thỏa thuận xong việc chuyển nhượng đất với bà L. Mặc dù 3 thửa đất 59, 60, 72 ông được tặng cho nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng bà L không ghi tặng cho mà ghi chuyển nhượng chung với hai thửa đất 55 và 73 mà ông chuyển nhượng nên tổng diện tích ông được cấp là 15.397m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 811371 ngày 02/8/2002). Ông N đứng tên nhận chuyển nhượng mảnh vườn diện tích 15.499m² gồm các thửa 41, 42, 46, 53, 54, 83 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 81370 ngày 02/8/2002; số V 814503 ngày 15/01/2003; số Y 937777 ngày 27/7/2004). Thửa đất 61 là ông N chuyển nhượng riêng với bà L.

Phần đất ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần hùn của ông 100.000.000đ trong tổng số tiền sang nhượng 600.000.000đ nhưng ông vẫn để ông N quản lý và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N có số tiền hùn nhiều nhất, phần đất của ông chưa được chia. Một năm đầu ông có thuê anh N là học trò của ông trông coi đất chung cho cả đất của ông và ông N, năm 2003 mới thuê ông M trông coi đất cho ông và ông N, do đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng nên mỗi người tự ký hợp đồng riêng, đến năm 2014 thì ông N cho vợ chồng anh T thuê.

Trong quá trình ông N sử dụng đất ông không yêu cầu chia hoa lợi và khi Nhà nước lấy đất làm đập thủy lợi ông cũng không tranh chấp.

Đến năm 2015 ông biết ông N sang nhượng đất cho vợ chồng anh T mà không thông qua ý kiến của ông nên ông mới làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đến UBND xã B và làm đơn khởi kiện.

Ông đề nghị căn cứ vào “giấy đồng ý mua chung đất vườn” không ghi ngày tháng năm 2003 để chứng minh ông sang nhượng đất vườn chứ không sang nhượng đất lúa. Vì trong giấy này có ghi chuyển nhượng đất vườn và diện tích là 26.700m² trên ba giấy đồ quyền sử dụng đất đó là một giấy của ông có 12.323m² và hai giấy của ông N đứng tên.

Phần đất ông N đứng tên khi chuyển nhượng là 15.499m² nhưng khi đo đạc kiểm tra hiện trạng thì phần đất thực tế hiện nay là 14.546,5m², ông yêu cầu ông N phải chia ông 1/6 tương ứng với diện tích 2.489,7m² (Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 15566/2016 ngày 30/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Long Thành).

Trên phần đất ông yêu cầu chia có căn nhà cấp 4 diện tích 91m² kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch, quét vôi, nền gạch bông. Xà gồ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh. Cửa chính, cửa sổ khung sắt kính.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ thì tổng giá trị phần đất mà các ông đã chuyển nhượng trên có giá trị thực tế hiện nay là 3.663.625.000đ, phần đất ông yêu cầu được nhận trị giá 647.425.000đ; phần đất còn lại chia cho ông N là 12.056,8m² có giá trị 3.014.200.000đ, nhà có giá trị 72.800.000đ.

Như vậy, ông yêu cầu được quản lý và sử dụng căn nhà, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông N số tiền chênh lệch là 73.000.000đ.

Vợ chồng ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 15.499m² cho vợ chồng anh T chị L ông không đồng ý, việc giao dịch này mới đặt cọc chưa hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nên ông không đề nghị hủy mà chỉ yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đất trên.

Đề nghị vợ chồng anh T phải chặt bỏ số cây trồng mà vợ chồng anh T đã trồng trên đất giao trả cho ông diện tích đất tranh chấp 2.489,7m² cho ông sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 08/7/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lý S là chị Trần Thị L trình bày:

Năm 2002, ông T rủ ông N cùng hùn tiền chuyển nhượng 3 mẫu đất trồng cây ăn quả, ruộng lúa của bà Trần Thị Mai L tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Toàn bộ giao dịch chuyển nhượng đất đều do ông T đứng ra thực hiện với bà L, ông N chỉ góp ½ số tiền sang nhượng là 500.000.000đ, ông T ½ là 500.000.000đ. Ông T yêu cầu bà L làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N và ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Ông N đứng tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 15.579m² gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0842 QSDĐ/3868, 3870/HĐ ngày 30/7/2002 diện tích 12.879m² gồm các thửa 41, 46, 53, 54, 61 tờ bản đồ số 15 xã B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0896 QSDĐ/60/HĐ ngày 09/01/2003 diện tích 2.700m², thửa 83 tờ bản đồ số 15 xã B.

Ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/8/2002 với tổng diện tích là 15.397m² gồm các thửa 55, 73, 59, 60, 72 tờ bản đồ số 15 xã B.

Ông T khai chuyển nhượng riêng đất của ông sau đó mới hùn với ông N 100.000.000đ để chuyển nhượng phần đất ông N giá 600.000.000đ là không đúng sự thật.

Phần đất ông N chuyển nhượng riêng là phần đất lúa của ông Phạm L thuộc thửa 42 không phải thửa 61 như ông T trình bày.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T mang hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông N; hai ông thỏa thuận ông T gọi người trông coi hộ phần đất của cả hai bên, hoa lợi chia đều bằng giấy thỏa thuận mua chung đất vườn năm 2003 mà ông T xuất trình. Ông T có gọi người đến trông coi một năm nhưng không có hiệu quả kinh tế những người cùng hùn sang nhượng đất với ông N trong giấy đều nhận tiền lại nên đất chỉ còn quyền sử dụng của ông N.

Năm 2005, ông N làm hợp đồng thuê ông Nguyễn Thuận M cư trú tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai trông coi, chăm sóc thửa đất nói trên. Đến ngày 05/3/2014 ông N cho vợ chồng anh T, chị L thuê diện tích đất nói trên để trồng cây tràm; ngày 03/9/2015 thì vợ chồng ông N đã chuyển nhượng thửa đất 15.579m² (sau khi trừ phần đất quy hoạch thủy lợi, diện tích thực tế là 14.500m²) cho vợ chồng anh T với giá 1.450.000.000đ, giữa hai bên mới làm hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T đã giao cho vợ chồng ông N số tiền 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ giao sau khi xong thủ tục chuyển nhượng. Do ông T tranh chấp nên đến nay chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng, đất vợ chồng anh T đang quản lý trồng cây ăn trái.

Ông N xác định số tiền 500.000.000đ ông đưa cho ông T ban đầu có tiền của bạn ông N là Phạm Liên C hùn 100.000.000đ; Phạm Như L hùn 100.000.000đ; Lê Kim H và Lê Hồng H hùn 100.000.000đ để cùng sang nhượng nhưng sau khi chuyển nhượng xong ông N đã trả lại tiền cho những người này để sử dụng đất.

Ông T cũng nói với ông N trong số tiền hùn 500.000.000đ có tiền của ông Lê Thanh T và ông Hứa Trung T nên năm 2003 khi làm “giấy đồng ý mua chung đất vườn” không ghi ngày tháng, ông T có đưa ông T và ông T vào nhưng hai ông này không có mặt ông T ký tên thay.

Đất chuyển nhượng xong đã chia đều theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mỗi bên đều tự quản lý sử dụng phần đất của mình không có tranh chấp, bên đất ông T trồng cao su, bên đất ông N trồng ăn trái có hàng ranh là hàng cây mù trôm làm ranh. Ông T và ông N đã kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới không ai tranh chấp.

Vì vậy, ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giữa ông N và vợ chồng anh T không có tranh chấp gì về hợp đồng đặt cọc nên không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng và hậu quả của hợp đồng trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T đại diện chị Lý Thị L trình bày:

Anh, ông T và ông N không có họ hàng với nhau, do đất của vợ chồng anh liền kề với đất ông N và ông T nên năm 2014 vợ chồng anh thuê đất của ông N để trồng cây trà và cây ăn trái, ông T lên xuống thường xuyên nên biết rất rõ việc canh tác đất của vợ chồng anh nhưng không có ý kiến gì.

Về thời gian thuê đất và thỏa thuận chuyển nhượng đất như người đại diện ông N khai là đúng.

Giữa vợ chồng anh và ông N không có tranh chấp gì về hợp đồng đặt cọc đất trên nên không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng này. Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao 1/6 diện tích đất, anh và ông N sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng như số cây trái vợ chồng anh đã trồng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại giá trị cây

Đề nghị của ông Vương Công Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T:

Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N.

Bác yêu cầu bồi thường số tiền giá trị cây của ông T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông N phải chia cho ông T 1/6 diện tích đất là 2.489,7m² trên tổng diện tích 14.546,5m² ông N đang sử dụng, ông T sở hữu căn nhà trên đất nên sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông N 73.000.000đ.

Bác yêu cầu bồi thường số tiền giá trị cây của anh T.

Tại bản án sơ thẩm số 63/2017/DS – ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 202, 203 Luật Đất đai; Điều 305, 688 Bộ luật Dân sự 2005;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2012/NQ.HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà như sau:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S được sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích $91m^2$ kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch, quét vôi, nền gạch bông. Xà gỗ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh. Cửa chính, cửa sổ khung sắt kính nằm trên diện tích đất $14.546,5m^2$ thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 15565/2016 ngày 30/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Long Thành được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,...13,14,15).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S thanh toán cho ông Nguyễn Văn T $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà là 36.400.000đ (ba mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu chia $\frac{1}{6}$ diện tích đất là $2.489,7m^2$ trong tổng diện tích $14.546,5m^2$ thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18 xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Về án phí: ông Nguyễn Văn T phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.125.000 đồng theo biên lai thu số 004714 ngày 10/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền còn lại là 6.925.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S phải chịu 1.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng là 32.509.306 đồng. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 27.509.306 đồng, ông Nguyễn Văn N phải chịu 5.000.000 đồng (ông T đã tạm nộp số tiền trên nên ông N phải hoàn trả cho ông T 5.000.000 đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải trả thêm số tiền lãi theo mức lãi suất nợ cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 10 năm 2018, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại Phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc ông T hùn mua chung đất vườn với ông N là đúng thực tế căn cứ theo giấy “Đồng ý mua chung đất vườn” và ông N cũng thừa nhận. Trong giấy mua chung đất vườn do chính ông N ghi có nội dung các ông hùn mua chung chỉ có $26.700m^2$. Ông T khai phần diện tích đất lúa mà bà L tặng riêng cho ông T không nằm trong phần hùn của ông T với ông N. bà L và ông T là đồng nghiệp chung trường và ông T đã từng hỗ trợ bà L trong việc mua đất trong dự án mà ông T làm trưởng ban cũng như việc giới thiệu cho bà L bán được đất nên bà L tặng

riêng cho ông T hơn 3.000m² là có căn cứ nhưng do không hiểu biết và tin tưởng nhau nên ông T không ghi rõ hay yêu cầu bà L ghi giấy tặng cho.

Việc ông N cho rằng ông N và ông T hùn mua 30.000m² của bà L nên ông đứng tên ½ diện tích đất theo Giấy chứng nhận là không đúng. Vì thực tế ông T bỏ ra số tiền tham gia hùn bằng với ông N nhưng phần đất của ông N thì nằm gần đường, phần đất của ông T lại nằm bên trong và không có đường đi vào. Bên cạnh đó phần đất của ông T tới hơn 3.000m² đất lúa, trong khi phần đất của ông N chỉ hơn 1.000m² đất lúa là rất vô lý. Quan hệ giữa ông T và bà L là mối quan hệ thân thiết hơn nữa hai người này khai có nhiều mâu thuẫn, lúc khai thế này, lúc khai thế khác, bà L khai không đúng với bản chất việc mua bán đất giữa ông N và ông T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định.

Về thủ tục tố tụng: Tư cách tố tụng và thu thập chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng, cụ thể:

Không tiến hành đối chất giữa bà L, ông T, ông N về nội dung trong “Giấy chấp thuận” không ghi thông tin số tờ số thửa, diện tích từng thửa, mục đích sử dụng đất thổ cư hay đất trồng cây lâu năm hay đất lúa; không ghi rõ bán cho ông T bao nhiêu, bán cho ông N bao nhiêu và nội dung ông T khai lúc đầu bà L cho ông T diện tích 2.613m² thửa đất số 55, diện tích 9.710m² thửa đất số 73 tờ bản đồ số 15 xã B với giá 400.000.000đ.

“Giấy đồng ý mua chung đất vườn” với nội dung: “Ông T và ông N hiện đang đứng tên sở hữu một miếng vườn ở Long Thành với tổng diện tích 26.700 m² trên 03 giấy đỏ quyền sử dụng đất. Miếng đất vườn này mua với giá 01 tỷ đồng. Được chia thành 10 cổ phần, mỗi cổ phần 100.000.000đồng”. Trong giấy không ghi thông tin diện tích 26.700m² trên 03 giấy đỏ quyền sử dụng đất là những giấy nào; có số tờ, số thửa, diện tích từng thửa là bao nhiêu, mục đích sử dụng đất là thổ cư, hay đất trồng cây lâu năm hay đất lúa Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất ông T và ông N để làm rõ nội dung này.

Ông Hứa Trung T không tham gia tố tụng, không có lời khai vì ông T khai ông T đã xuất cảnh qua Mỹ không biết địa chỉ để liên hệ. Việc không đưa ông T vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự

Ông T khai rằng 26.700m² trên 03 giấy đỏ tại “Giấy đồng ý mua chung đất vườn lập năm 2003” là đất vườn, không có đất lúa. Nhưng tổng diện tích 03 sổ đỏ là 15.397m² + 12.897m² + 2.700m² = 30.976 m² chứ không phải là 26.700m²; và trong đó có tất cả 11 thửa không phải toàn bộ đất vườn mà có 05 thửa (53, 55, 59, 60, 72) là đất lúa. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nội dung mâu thuẫn này.

Từ phân tích đã nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

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 thẩm quyền, quan hệ pháp luật:

- *Về quan hệ phát luật:* Ngày 06/5/2016 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chia $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà và $\frac{1}{6}$ diện tích đất mà cả hai cùng góp vốn để chuyển nhượng QSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” là đúng theo qui định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về thẩm quyền và thời hiệu:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2] Về xác định tư cách đương sự và thu thập chứng cứ :

Ngày 22/8/2002, bà Trần Thị Mai L viết và ký “Giấy chấp thuận” nội dung có bán cho ông Nguyễn Vạn T và ông Nguyễn Văn N 03 mẫu đất, trên đất có 01 căn nhà xây tường 05m x 15m. Trong giấy không ghi thông tin số tờ số thửa, diện tích từng thửa, mục đích sử dụng đất thổ cư hay đất trồng cây lâu năm hay đất lúa; không ghi rõ bán cho ông T bao nhiêu, bán cho ông N bao nhiêu, đồng thời ông T khai lúc đầu bà L cho ông T diện tích 2.613m² thửa đất số 55, diện tích 9.710m² thửa đất số 73 tờ bản đồ số 15 xã B với giá 400.000.000đ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa bà L, ông T, ông N để làm rõ những nội dung nêu trên.

Mặt khác, năm 2003 các đương sự ký kết “Giấy đồng ý mua chung đất vườn” với nội dung: “Ông T và ông N hiện đang đứng tên sở hữu một miếng vườn ở Long Thành với tổng diện tích 26.700 m² trên 03 giấy đỏ quyền sử dụng đất. Miếng đất vườn này mua với giá 01 tỷ đồng. Được chia thành 10 cổ phần, mỗi cổ phần 100.000.000đồng và được chia như sau:

- 1- Ông Nguyễn Vạn T: 02 cổ phần (đã ký tên)
- 2- Ông Nguyễn Văn N: 02 cổ phần (đã ký tên)
- 3- Ông Lê Thanh T: 02 cổ phần (ông T ký tên thay)
- 4- Ông Hứa Trung T: 01 cổ phần (ông T ký tên thay)
- 5- Bà Bùi Thị Liên C: 01 cổ phần (đã ký tên)
- 6- Ông Phạm Như L 01 cổ phần (đã ký tên)
- 7- Ông Lê Kim H và ông Phạm Hồng H: 01 cổ phần (đã ký tên)

Sau khi bán miếng đất vườn này, tiền thu được sẽ chia đều theo tỷ lệ cổ phần như trên...”. Trong giấy không ghi thông tin diện tích 26.700m² trên 03 giấy đỏ quyền sử dụng đất là những giấy nào; có số tờ, số thửa, diện tích từng thửa là bao nhiêu, mục đích sử dụng đất là thổ cư, hay đất trồng cây lâu năm hay đất lúa. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành đối chất giữa ông T và ông N để làm rõ các nội dung nêu trên.

Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng cổ phần thì ông Lê Thanh T thừa nhận đã chuyển nhượng 02 cổ phần của mình cho ông T nên không còn liên quan (các bút lục 87, 88). Ông Hứa Trung T không tham gia tố tụng, không có lời khai vì ông T khai ông T đã xuất cảnh qua Mỹ không biết địa chỉ để liên hệ; nhưng ông T cam kết là ông T đã chuyển nhượng 02 cổ phần của ông T cho ông T (Các bút lục 180, 181). Bà C, ông L, ông H, ông H khai đã chuyển nhượng cổ phần của mình cho ông N nên không còn liên quan (Các bút lục 69,70, 229, 231). Nếu đúng như ông T và ông N khai thì ông T hùn 05 cổ phần, ông N hùn 05 cổ phần để mua miếng đất vườn của bà L. Tuy nhiên, đây chỉ là lời khai từ một phía ông T, không có thừa nhận của ông T nên không đủ cơ sở pháp lý ông T hùn 05 cổ phần mà chỉ có cơ sở xác định ông T hùn 04 cổ phần và ông T hùn 01 cổ phần, ông N hùn 05 cổ phần. Việc không đưa ông T vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp không xác định được địa chỉ nơi ông T hiện đang cư trú ở đâu, nhưng ông T đã cung cấp được địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của ông T tại Việt Nam là N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 181) thì vẫn phải đưa ông T vào tham gia tố tụng và hướng dẫn cho đương sự làm đơn yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông T.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T khai rằng 26.700m² trên 03 giấy đồ tại “Giấy đồng ý mua chung đất vườn lập năm 2003” là đất vườn, không có đất lúa. Nhưng xem xét 03 sổ đồ cấp năm 2003 do ông T và ông N đứng tên thì có nhiều nội dung không trùng khớp, cụ thể tổng diện tích 03 sổ đồ là 15.397m² + 12.897m² + 2.700m² = 30.976 m² chứ không phải là 26.700m²; và trong đó có tất cả 11 thửa không phải toàn bộ đất vườn mà có 05 thửa (53, 55, 59, 60, 72) là đất lúa. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những mâu thuẫn trong lời khai của nguyên đơn.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và các chi phí tố tụng: sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý và giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T, theo biên lai thu số 006927 ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4] Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: phù hợp với một phần chứng cứ có tại hồ sơ và nhận định với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2017/DS –ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và các chi phí tố tụng: sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý và giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T, theo biên lai thu số 006927 ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận

- Đương sự;
- TAND huyện Long Thành;
- VKS.ND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA.DS huyện Long Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Lê Văn Quý

