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

Bản án số: 167/2017/DS-PT
Ngày: 19-9-2017
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Hoài Trí.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Lộc

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2017/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lại Văn L, sinh năm 1928 (chết ngày 02/8/2017)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lên:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1922; địa chỉ: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Bà Lại Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp R, xã A2, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/9/2017); có mặt.

2. Bà Lại Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Ông Lại Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp M, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An; có mặt.

4. Ông Nguyễn Như T, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, bà L, ông H: Ông Trương Đình T, sinh năm 1974 - Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 20, đường S, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Như T, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 416, đường NE8, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 416, đường NE8, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1922; địa chỉ: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Bà Lại Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/9/2017); có mặt.

3. Bà Lại Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Ông Lại Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp M, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lại Văn L, bị đơn ông Nguyễn Như T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2015, đơn khởi kiện bổ sung 03/6/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, nguyên đơn trình bày:

Ông Lại Văn L và bà Nguyễn Thị L có 03 người con gồm bà Lại Thị N, ông Nguyễn Như T và ông Lại Văn H. Trong đó, ông T, ông H là con nuôi được nhận nuôi từ nhỏ.

Vào năm 1975, cả gia đình ông L từ Thành phố Hồ Chí Minh về sinh sống tại ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Năm 2003, ông L chuyển nhượng một phần đất (đất này do ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Huỳnh Trung H (sinh năm 1954, địa chỉ: Ấp A1, xã A2, thị xã B, tỉnh Bình Dương) được 190.000.000 đồng. Ông L đưa cho bà Lại Thị N 100.000.000 đồng để thay ông L mua đất, cất nhà. Việc ông L chuyển nhượng đất cho ông H thời gian đã quá lâu nên ông L không còn lưu giữ giấy tờ chuyển nhượng và ông H cũng không nhớ rõ việc này.

Cùng năm 2003, ông L đã nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Đ một phần đất có diện tích đất là 501 m^2 tọa lạc tại xã A2, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương với giá 60.000.000 đồng (tức phần đất hiện nay đang tranh chấp). Việc mua bán đất do ông L, bà N trực tiếp thỏa thuận với bà Đ, bà Đ cùng bà N đã ký "giấy đặt cọc tiền sang nhượng đất" ngày 16/3/2003 không có công chứng, chứng thực. Về nội dung tại "giấy đặt cọc tiền sang nhượng đất" này ghi rõ "sang nhượng cho ông Lại Văn L", người ký tên vào bên mua là vì bà N là con của ông L và bà N là người thay ông L giao tiền cho bà Đ. Bà N là người trực tiếp giao tiền cho bà Đ có ông Như T đi cùng chứ không phải do ông Như T trực tiếp giao tiền cho bà Đ.

Sau khi nhận nhận chuyển nhượng phần đất trên của bà Đ, do ông L tuổi cao nên nhờ bà N đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Do tin tưởng và bận công việc nên bà N nhờ ông Như T đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên, ông Như T tự ý đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ rồi sau đó đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03219/QSDĐ/4276/QĐ-UB ngày 23/12/2003.

Bà N nhận tiền của ông L và thay ông L đứng ra lo liệu việc xây dựng nhà và các công trình phụ trên đất. Ông L đã giao nộp cho Tòa án giấy tờ chứng cứ bà N trả tiền công thợ và vật liệu xây dựng. Sau khi xây dựng nhà cửa thì vợ chồng ông L là người trực tiếp sinh sống, quản lý tài sản còn vợ chồng ông Như T chỉ thỉnh thoảng lui tới chăm sóc vợ chồng ông L chứ không trực tiếp sinh sống, quản lý tài sản. Bà N trồng một số cây cao cu trên đất, ông Như T biết nhưng không có ý kiến.

Do tin tưởng ông Như T nên ông L không phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do ông Như T đứng tên. Đến năm 2011, khi Nhà nước trả tiền bồi thường đất giải tỏa làm đường thì ông A mới phát hiện. Từ đó, ông L nhiều lần yêu cầu ông Như T phải sang lại tên cho ông L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Như T không đồng ý. Năm 2015, khi Nhà nước tiếp tục trả tiền bồi thường đất giải tỏa làm đường thì ông L kiện ông Như T đến Uỷ ban nhân dân xã A2, thị xã B. Ủy ban nhân dân xã A2 hòa giải và chính ông Như T thừa nhận ông L đưa tiền mua đất và cất

nhà tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 04 nhưng không đồng ý trả lại nhà, đất cho ông L vì ông L tuổi cao, sức yếu, không có khả năng lao động. Bà Lê Thị Đ là người làm chứng xác định chuyển nhượng đất cho ông L và nhận tiền từ bà N, bà Đ không chuyển nhượng đất cho ông Như T.

Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2015, ông L yêu cầu ông T phải trả lại phần đất có diện tích là 501m^2. Tuy nhiên phần đất này qua đo đạc thực tế có diện tích 429,7 m^2 do đó ông L yêu cầu ông Như T phải trả lại 429,7 m^2 đất thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 04 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà cấp 4, mái che tole vì kèo sắt, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, nhà tạm, rào lưới B40, cổng sắt, 01 giếng khoan, 01 điện kế chính, 25 cây cao su lớn, 15 cây cao su nhỏ và yêu cầu được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với cây cao su bà N có ý kiến từ bỏ quyền sở hữu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03219/QSDĐ/4276/QĐ-UB mà UBND huyện N (nay là UBND thị xã N) cấp cho ông Nguyễn Như T vào ngày 23/12/2003.

Để tạo điều kiện cho ông Như T ổn định chỗ ở ông L đồng ý hỗ trợ cho ông Như T300.000.000 đồng vì ông Như T là con được ông L, bà L nuôi từ khi một tháng tuổi.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Nguyễn Như T trình bày:

Ông Như T là cháu ruột của bà Thi L và được bà L và ông L nhận nuôi từ nhỏ, bà N và ông H cũng chỉ là con nuôi của ông L, bà L.

Vào năm 2003, ông Như T chuyển nhượng một phần đất tọa lạc tại ngã 3, ấp R, xã A2, thị xã B, tỉnh Bình Dương (đất này ông L và bà L đã tặng cho ông Như T, ông Như T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được 190.000.000 đồng với sự chứng kiến của ông L và bà N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã lâu nên hiện ông Như T không cung cấp được các giấy tờ và cũng không nhớ rõ người mua đất là ai.

Ông Như T giao cho ông L giữ hộ 190.000.000 đồng. Sau đó, ông Như T nhận lại số tiền này từ ông L và nhận chuyển nhượng đất của bà Đ và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03219 QSDĐ/4276/QĐ-UB ngày 23/12/2003. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông Như T do ông Như T trực tiếp ký giấy tờ, có chứng thực đầy đủ. Ông Như T là người trực tiếp giao tiền cho bà Đ có sự chứng kiến của bà N chứ không phải bà N là người trực tiếp ký giấy tờ mua đất và giao tiền cho bà Đ. Giá chuyển nhượng đất là 60.000.000 đồng, ông Như Tkhông rõ tại sao trong hợp đồng chuyển nhượng lại ghi là 63.000.000 đồng.

Sau khi mua đất thì ông Như T đưa tiền cho bà N giữ và nhờ bà Nđứng ra trông coi việc làm nhà, trả tiền công thợ và vật liệu xây dựng vì ông Như T phải đi làm không trực tiếp đứng ra lo liệu được. Do đó, bà N có các giấy tờ ghi chép việc trả tiền công thợ và vật liệu xây dựng. Sau khi làm nhà, ông Như T lập gia đình riêng, vợ chồng có ở chung với ông L, bà L nhưng do điều kiện công việc nên vợ

chồng ra ngoài ở để tiện đi làm chứ thực tế vợ chồng ông Như T vẫn thường xuyên về coi sóc nhà cửa và chăm sóc ông L, bà L.

Ông Như T thống nhất với lời khai của nguyên đơn, hiện nay, trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm một căn nhà cấp 4, mái che tole vì kèo sắt, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, nhà tạm, rào lưới B40, cổng sắt, một giếng khoan, một điện kế chính, 25 cây cao su lớn, 15 cây cao su nhỏ. Bà N tự ý trồng cao su trên đất của ông Như T nhưng vì nghĩ bà C là người trong gia đình nên ông Như T không có ý kiến. Nay bà N từ bỏ quyền sở hữu đối với cây cao su, ông Như T không có ý kiến.

Ông L, bà L đều biết rõ ông Như T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vào năm 2011 và tháng 9/2015, Nhà nước tiến hành mở rộng đường có lấy một phần diện tích đất và trả tiền bồi thường. Khi nhận tiền bồi thường ông Như T đều cho ông L, bà L tiền và dùng tiền làm thêm một số công trình phụ. Hàng năm, ông Như T nhờ bà N, ông L đi nộp tiền thuế sử dụng đất cho Nhà nước, các biên lai đóng thuế này ông L, bà L giữ nên ông Như T không cung cấp được. Ông L kiện ông Như T là do sự xúi giục chứ thật tâm ông L không muốn như vậy.

Vào ngày 03/11/2015, Ủy ban nhân dân xã A2, thị xã B tiến hành hòa giải giữa ông L và ông Như T. Ông Như T đọc kỹ biên bản và ký tên. Ý của ông Như T thể hiện trong biên bản là ông Như T gửi tiền cho ông L nên ông L đưa lại tiền để ông Như T mua đất, cất nhà và do ông L tuổi cao, sức yếu không có khả năng lao động không còn minh mẫn nên ông Như T không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Sau khi ông L khởi kiện thì gia đình ông Như T đã chuyển hẳn ra ngoài sinh sống và hiện không còn trực tiếp quản lý sử dụng tài sản vì ông Như T sợ ở chung mà ông L, bà L có chuyện gì xảy ra thì ông Như T mang tiếng oan. Tuy nhiên, vợ chồng ông Như T vẫn thường đi đi về về để trông nom nhà cửa và chăm sóc cha mẹ. Đất và tài sản trên đất do ông L, bà L đang trực tiếp quản lý sử dụng từ cuối năm 2015 đến nay.

Tại phiên tòa, ông L rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03219/QSDĐ/4276/QĐ-UB do UBND huyện B (nay là UBND thị xã B) cấp cho ông Nguyễn Như T ngày 23/12/2003. Đối với việc rút yêu cầu này của nguyên đơn, ông Như T không có ý kiến.

Ông Như T không đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất cho ông L vì những lý do ông Như T trình bày ở trên. Ông Như T không đồng ý nhận 300.000.000 đồng, nhà và đất ông Như T để cho ông L và bà L sử dụng, sau này ông L và bà L chết gia đình ông Như T sẽ về ở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có ý kiến: Bà H là vợ của ông Như T, thống nhất với lời trình bày của ông Như T và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị N có ý kiến: Thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Đối với 25 cây cao su lớn, 15 cây cao su nhỏ trên đất tranh chấp là cao su do bà N trồng, bà N vẫn giữ nguyên

ý kiến từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với số cao su này. Tòa án tuyên ai là người được quyền sử dụng đất thì số cây cao su này thuộc quyền sở hữu của người đó, không yêu cầu phải bồi hoàn giá trị cây cao su cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và không có yêu cầu gì đối với vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn HD có ý kiến: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và không có yêu cầu gì đối với vụ án này.

Người làm chứng bà Lê Thị Đ có ý kiến: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L chứ không phải ông Như T. Việc chuyển nhượng đất là do bà Đ cùng với ông L và bà N trực tiếp bàn bạc, thỏa thuận với nhau, giá đất chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, bà Đ nhận tiền từ bà N. Sau khi cán bộ địa chính xuống kiểm tra, ký liên ranh xong thì ông Như T là người đứng ra ký hợp đồng. Bà Đ đã nhận tiền đầy đủ và thấy ông Như T là con ông L nên bà Đ không thắc mắc gì và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ giao cho bà N để bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa ông L và ông Như T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 26/5/2017, Tòa án nhân dân thị xã B đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03219 QSDĐ/4276/QĐ-UB ngày 23/12/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Như T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lại Văn L với bị đơn ông Nguyễn Như T về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Ông Lại Văn L được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 429,7 m^2 và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà cấp 4, mái che tole vì kèo sắt, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, nhà tạm, rào lưới B40, cổng sắt lưới B40, 01 giếng khoan, 01 điện kế chính, 25 cây cao su lớn, 15 cây cao su nhỏ thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã A2, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03219 QSDĐ/4276/QĐ-UB ngày 23/12/2003 cấp cho ông Nguyễn Như T.

Đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp tờ bản đồ số 03

+ Phía Nam giáp thửa số 76

+ Phía Đông giáp đường ĐT 744

+ Phía Tây giáp tờ bản đổ số 03

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Kiến nghị UBND thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03219 QSDĐ/4276/QĐ-UB ngày 23/12/2003 cấp cho bị đơn ông Nguyễn Như T.

Ông L được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất được sử dụng.

3. Ông Lại Văn L có trách nhiệm bồi hoàn cho ông Nguyễn Như T số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2017, bị đơn ông T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 08/6/2017, ông L có đơn kháng cáo về việc rút yêu cầu về việc tự nguyện giao cho bị đơn ông Như T số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (trừ ông Như T) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau và đề nghị được xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, bà L, ông H - Luật sư Trương Đình T: Quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp là của hai vợ chồng ông Lại Văn L và bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên ông L được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 429,7 m^2 và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là có thiếu sót. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất là của ông L, bà L. Thứ hai: Ông L kháng cáo rút yêu cầu về việc tự nguyện giao cho bị đơn là ông T số tiền 300.000.000 đồng, do tôi không tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không xác định được ý chí của ông L về số tiền trên, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào ý kiến của bà N, ông H để xem xét. Thứ ba: Bị đơn kháng cáo cho rằng số tiền dùng mua đất của bà Đ là của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không có chứng cứ chứng minh đã bỏ tiền ra mua đất vì lý do sau: Bị đơn cho rằng bị đơn bán đất cho ông H và lấy số tiền bán đất này để nhận chuyển nhượng đất của bà Đ nhưng lại không có chứng cứ chứng minh bị đơn bán đất cho ông H. Bị đơn cung cấp chứng cứ là đơn xác nhận kê khai quyền sử dụng đất nguồn gốc là do cha mẹ để lại nhưng chỉ có giấy ủy quyền của ông L với nội dung ông L ủy quyền cho ông Như T là người đại diện kê khai đất. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông L và bà L.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Như T- Luật sư Nguyễn Văn T: Năm 1998, ông L do tuổi cao sức yếu nên ông L ủy quyền cho ông Như T quản lý sử dụng đất. Và ngày 14/12/1999, hộ ông Như T được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích

11.424 m^2. Tất cả thửa đất bao gồm thửa đất tranh chấp do ông Như T đứng tên nên ông T được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và nhận chuyển nhượng thêm đất từ bà Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát :

- Về thủ tục tố tụng : Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung là của nguyên đơn và cụ L Đơn khởi kiện ngày 04/7/2015, chỉ có ông L viết đơn, bà L không viết đơn khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà B tham gia tố tụng từ khi viết đơn khởi kiện là vi phạm tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định phần đất ở ấp R, xã A2, thị xã B là cấp cho hộ gia đình ông L, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh trong hộ gia đình thời điểm này gồm những thành viên nào. Ông Như T trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là do năm 1998, ông L tuổi cao sức yếu nên ông L ủy quyền cho ông Như T quản lý sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Như T cung cấp toàn bộ hồ sơ về việc ông Như T được ông L ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Đây là tình tiết mới tại Tòa án cấp phúc thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Như T số tiền 300.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Lại Văn L có trách nhiệm bồi hoàn cho ông Nguyễn Như T số tiền 300.000.000 đồng là thể hiện không đúng sự tự nguyện của ông L. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn mới có ý kiến rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Như T được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 23/12/2003. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có gửi thông báo thụ lý vụ án cho Ủy ban nhân dân thị xã B và Ủy ban nhân dân thị xã B đã có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; tuy nhiên trong các tài liệu tố tụng như: Biên bản đo đạc, biên bản định giá tài sản, thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, bản án dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định Ủy ban nhân dân thị xã B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng pháp luật, vi phạm các Điều: 208, 220, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, bà L (vợ ông L) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trong bản tự khai, bà L cũng có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Như T (bút lục 68) nhưng Tòa án sơ thẩm không làm rõ để xem xét thụ lý yêu cầu độc lập của bà L là thiếu sót, vi phạm Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Ông L cho rằng để có tiền nhận chuyển nhượng đất của bà Đ thì ôngL phải bán một khu đất tại ấp R, xã A2 được 190.00.000 đồng để đưa cho con là bà N mua đất của bà Đ. Trong khi đó, bị đơn ông Như T cũng xác định rằng chính ông là người bán khu đất ở ấp R được số tiền 190.000.000 đồng, sau đó ông Như T đưa cho ông L giữ hộ và sau này ông L đưa lại cho ông Như T để ông Như T mua đất của bà Đ. Theo chứng cứ bà N cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm thì có tài liệu bản phôtô thể hiện: Ngày 14/12/1999, ông Như T được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) với diện tích 11.424 m^2. Như vậy theo lời khai của các đương sự thì từ năm 1975 đến năm 2003 (thời điểm ông L bán đất), vợ chồng ông L cùng cư ngụ với vợ chồng ông Như T tại nhà, đất ở ngã ba R. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm phải điều tra thu thập chứng cứ là ông L bán đất nào? Bán đất cho ai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào? Tương tự phải điều tra thu thập chứng cứ xem ông Như T có bán đất không? Bán cho ai ? Thời điểm nào? Bán giá bao nhiêu?... Trên cơ sở đó mới có căn cứ xác định nguồn tiền mua đất của bà Đ là của ông L hay của ông Như T.

[3] Mặt khác, ông Như T cho rằng các công trình trên đất là tiền của ông Như T bỏ ra để xây dựng và vào năm 2011 khi nhận tiền giải tỏa đền bù đất thì ông Như T có làm mái che nhà trước và nhà sau. Việc ông Như T cùng cư ngụ với ông L, bà L là thực tế và ông Như T có công sức gìn giữ, tôn tạo nhà đất tranh chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh để xác định rõ tài sản trên đất của ông L, bà L có gồm những gì; vợ chồng ông Như T có những công sức, gìn giữ tôn tạo nhà đất này như thế nào. Trường hợp xác định nhà, đất là của vợ chồng ông L, bà L thì cũng phải xem xét công sức cho vợ chồng ông Như T, bà H thì mới giải quyết toàn diện vụ án.

[4] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Như Tcó cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ đăng ký kê khai đất đai được trích lục từ Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã N thể hiện: Ngày 7/11/2009, ông Lại Văn L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ bìa trắng) với diện tích là 10.990m^2. Đến năm 1998, ông L có làm hồ sơ ủy quyền sử dụng toàn bộ đất trên cho con là ông Như T và ngày 14/12/1999 hộ ông Như T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.424 m^2. Như vậy việc ông L hay ông Như T bán đất để lấy tiền mua đất của bà Đ thì đó đều có phần tiền của ông Như T và nếu có chuyển nhượng đất trong giai đoạn này thì người đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng không thể thiếu ông Như T. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc của số tiền mua đất mà chỉ căn cứ vào lời khai của ông L, bà N, bà Đ để cho rằng nhà đất, tranh chấp là của ông L là không có căn cứ vững chắc.

[5] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho cá nhân ông L được sở hữu, sử dụng nhà, đất và tài sản trên đất là thiếu sót do chưa xem xét đến yêu cầu của bà L vì bà L cũng có yêu cầu buộc ông Như T phải trả nhà đất cho bà L, ông L. Nếu tuyên nhà đất trên cho cá nhân ông L được sở hữu, sử dụng thì ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L. Bên cạnh đó việc ông L tự nguyện cho ông Như T 300.000.000

đồng là thiện chí của ông L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L bồi hoàn cho ông Như T số tiền 300.000.000 đồng là không đúng, việc bồi hoàn chỉ khi nào ông Như T yêu cầu ông L bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp này phải ghi nhận ý kiến của ông L về sự tự nguyện của ông L cho ông Như T số tiền 300.000.000 đồng.

Do tại Tòa án cấp phúc thẩm có phát sinh nhiều chứng cứ mới chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, điều tra làm rõ và Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy bán dân sự sơ thẩm để xét xử lại cho đúng pháp luật.

Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở xem xét.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn để nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 17; điểm c khoản 1 điều 92; khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Văn L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L, bà Lại Thị N, ông Lại Văn H, ông Nguyễn Như T) và chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Như T.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn trả cho ông Lại Văn L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L, bà Lại Thị N, ông lại Văn H, ông Nguyễn Như T) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0016071 ngày 09/6/2011; hoàn trả cho ông Nguyễn Như T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo Biên lai thu số 0016054 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Đoàn Hoài Trí

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.