

Bản án số: 20/2020/DS-PT

Ngày 3-6-2020

V/v “*tranh chấp về đòi lại
tài sản là quyền sử dụng đất, nhà
ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Giáp Bá Dự

Ông Võ Đình Sớm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 3 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2020/TLPT-DS ngày 2 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 8 tháng 1 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Huỳnh Thái Chí T (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Huỳnh Thái Chí T là bà Thái Thị H (*là mẹ đẻ của anh T*) và chị Lê Thị Mỹ L (*là vợ của anh T*); cùng cư trú tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị H là ông Thủy Châu T; cư trú tại số 13 đường Cách Mạng, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Thái Thị N; cư trú tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thái Thị H; cư trú tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Anh Lê Quang P; cư trú tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Chị Lê Thị N; cư trú tại làng Mook Đen 2, xã Ia Đom, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn cầu; do ông Hồ Xuân T, nhân viên kinh doanh của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn cầu chi nhánh Gia Lai, làm đại diện theo ủy quyền. Ông Hồ Xuân Tùng vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Thái Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 8-1-2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30-10-2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là anh Huỳnh Thái Chí T trình bày:

Ngày 10-12-2009, bà Thái Thị H mua lô đất diện tích khoảng 210 m² có tứ cận: Đông giáp đường liên thôn, Tây giáp đường liên xã, Nam giáp đất bà Thái Thị H, Bắc giáp đất bà Thái Thị H (hiện là đất ông Thái Văn Chín và bà Trần Thị Anh Thư) tại xã Ia K, huyện C của anh Lê Quang P và chị Lê Thị N; trên đất có 1 căn nhà tạm diện tích khoảng 80 m², với giá 170.000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên viết giấy tay sang nhượng đất, bà H đặt cọc 30.000.000 đồng cho anh P, chị N và hẹn đến ngày 16-1-2010 sẽ giao đủ 140.000.000 đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16-1-2010, vì bận công việc, nên bà H đã nhờ bà Thái Thị N (là em gái bà H và là người giúp việc cho bà H để trông nom, quản lý nhà cửa) đem 140.000.000 đồng giao cho anh P, chị N để thanh toán đủ số tiền mua đất. Sau đó, bà H giao lại cho anh toàn bộ 1400 m² đất, bao gồm phần đất mà bà H mua của ông Siu Yon trước đó và đất mà bà H mua của anh P, chị N để anh làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Huỳnh Thái Chí T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632346 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19-9-2014 (thửa số 150, tờ bản đồ số 17, tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C).

Từ khoảng tháng 1 năm 2017 đến nay, bà N tranh chấp với anh về lô đất mà mẹ anh đã mua của anh P, chị N. Qua tìm hiểu, anh biết được vào thời điểm bà N giúp mẹ anh giao 140.000.000 đồng còn lại cho anh P, thì anh P và bà N đã lén lút với nhau tự viết giấy tay bán cho bà N lô đất mà anh P đã bán cho mẹ anh. Việc thỏa thuận và viết giấy tay sang nhượng không thể hiện ngày tháng năm rõ ràng, đồng thời chỉ có anh P và bà N ký tên trong giấy viết tay chuyển nhượng mà không có chữ ký của chị N. Vì vậy, bà N cho rằng đây là đất và nhà của bà đã nhận chuyển nhượng của anh P. Hiện tại bà N đang chiếm giữ, quản lý, sử dụng nhà và đất của anh. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là tài sản của anh từ năm 2009 đến nay, có ông Nguyễn Văn Mẫn và người dân xung quanh chứng kiến và không có tranh chấp mà bà N lại lén lút giao dịch bất hợp pháp với anh P bằng số tiền của mẹ anh nhờ bà N giao cho ông Phúc nhằm chiếm đoạt đất và nhà của anh.

Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N phải trả lại cho anh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632346 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày

19-9-2014 (thửa đất số 150, tờ bản đồ số 17, tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C).

Tại Biên bản lấy lời khai đề ngày 20-11-2017 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn là bà Thái Thị N trình bày:

Năm 2009, bà mua một thửa đất diện tích 270 m² của gia đình anh P với giá 170.000.000 đồng. Bà nhờ bà H giao 30.000.000 đồng tiền đặt cọc cho anh P và anh P ghi giấy đặt cọc cho bà H. Sau đó, bà giao 140.000.000 đồng cho anh P, anh P viết giấy tay và giao các liệu giấy tờ liên quan đến thửa đất cho bà. Ngày 15-2-2017, khi anh T qua nhà ghi biên bán nhà và cho xe công-nông đến kéo sập mái hiên, bà mới biết rằng bà H đã làm sổ đỏ đứng tên anh T. Hiện bà đang sinh sống và kinh doanh trên thửa đất này, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nhà và tài sản trên đất là của bà. Bà đề nghị Tòa án giao nhà và đất cho bà quản lý và sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thái Thị H trình bày:

Bà là mẹ của anh T và là người trực tiếp mua của anh P, chị N thửa đất đang tranh chấp. Sau đó, bà cho anh T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý với phần trình bày của anh T. Anh T đã chết, bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, tiếp tục yêu cầu bà N trả lại 233m² đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C; đất có tứ cận: Đông giáp đường hiên trạng 6 m, Tây giáp đường liên xã rộng 5,7 m, Nam giáp khoảng đất trống rộng 40,2 m, Bắc giáp đất ông Chín rộng 40,2 m.

- Chị Lê Thị Mỹ L trình bày:

Chị là vợ của anh Huỳnh Thái Chí T. Anh T đã chết, chị kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T và tiếp tục yêu cầu bà N trả lại thửa đất đang tranh chấp cho gia đình chị như yêu cầu của bà H.

- Anh Lê Quang P trình bày:

Anh là người bán nhà và đất cho bà H và bà N. Năm 2009, khi anh muốn bán 1 căn nhà thì bà N là người qua nhà anh hỏi bán giá bao nhiêu, anh nói là bán 180.000.000 đồng, bà N nói “*thôi con bán cho cô đi, chót 170.000.000 đồng*” và anh đồng ý. Đến tối hôm đó, bà H đến trước, còn bà N đến sau, hai bà sang nhà anh nhà đặt cọc 30.000.000 đồng và anh viết giấy đặt cọc cho bà H.

Một tháng sau khi anh ký được giấy tờ, bà N là người giao cho anh 140.000.000 đồng và anh đã giao giấy tờ liên quan đến nhà, đất cho bà N là xong, anh không còn liên quan. Theo anh, việc bán nhà, đất là bán cho cả bà H và bà N.

- Chị Lê Thị N trình bày:

Năm 2009, khi chị và anh P chưa ly hôn, chị và anh P bán cho bà H và bà N 1 lô đất ở tại xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai. Chị chỉ biết việc đặt cọc tiền là do bà H mang tiền sang đặt cọc 30.000.000 đồng; sau này, bà N là người giao số tiền còn lại là 140.000.000 đồng cho anh P. Bà N là người nhận giấy tờ mua bán từ anh P. Theo chị, tại thời điểm bán nhà, đất là bán cho bà N, vì lúc thỏa thuận bà H đặt cọc, chị nghĩ ai đặt cọc không quan trọng, quan trọng lúc giao tiền và làm giấy tờ thôi. Bà N là người trực tiếp giao số tiền 140.000.000 đồng, anh P là người nhận tiền từ bà N và giao giấy tờ bán nhà, đất cho bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 8 tháng 1 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 155, 156, 157, 165, 167, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 161, 163, 164, 166, 189, 190 và Điều 203 của Bộ luật dân sự; các Điều 6, 12, 26, 166, 170, 202 và Điều 203 của Luật đất đai; 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 bố:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Huỳnh Thái Chí T khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

1. Buộc bà Thái Thị N phải trả lại cho anh Huỳnh Thái Chí T toàn bộ diện tích đất 233 m², nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm có: 1 căn nhà cấp 4, móng xây đá, tường xây gạch, tường sơn nước, mái lợp tôn, không có sê nô mặt trước, nền nhà láng xi măng, gạch ceramic, diện tích sử dụng 100,62 m²; mái hiên kèo sắt, xà gồ, mái lợp tôn, trụ sắt, nền láng xi măng, diện tích sử dụng 31,005 m², (mái hiên này nằm ngoài chỉ giới xây dựng); 1 nhà vệ sinh độc lập, tường xây gạch, sàn mái bê tông cốt thép, ốp gạch men, có diện tích 7,47 m²; 1 giếng nước đường kính 1,2 m, sâu 30 m, có xây thành sân giếng, có nắp đậy; 1 bể nước xây gạch dày 10 cm, dài 1,9 m, rộng 1,3 m, cao 1,2 m; 1 sân bê tông sau nhà diện tích sử dụng 41,1 m²; 1 mái che sau nhà, nền xi măng, khung cột gỗ, lợp tôn, diện tích sử dụng 20,7 m²; tường rào xây gạch không tô trát, cao 1,6 m, kích thước (6 x 6 – 1,8 + 14,5) x 1,6 + 39,52 m²; hàng rào lưới B40, cột bê tông cốt thép đúc sẵn (100 x 100) mm, xây gạch cao trung bình 0,4 m, lưới B40 cao 1,4 m, dài 4,6 m, diện tích 8,28 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 632346 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19-9-2014 (thửa đất số 150, tờ bản đồ số 17, tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai). Phần đất có diện tích là 233m², kích thước các cạnh và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường hiện trạng 6 m, phía Tây giáp đường liên xã rộng 5,7 m, phía Nam giáp khoảng đất trống rộng 40,2 m, phía Bắc giáp đất ông Chín rộng 40,2 m.

(Diện tích 233m² quyền sử dụng đất được thể hiện cụ thể tại sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp, được Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo vẽ ngày 24-10-2019, sẽ được đính kèm theo bản án này).

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thủy Châu T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.800.000.000 đồng và không yêu cầu bị đơn bà Thái Thị N phải hoàn trả số tiền này, không buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

3. Về án phí: Buộc bị đơn bà Thái Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.366.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn anh Huỳnh Thái Chí T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai số 0001590 ngày 14-11-2017 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Gia Lai.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với phần liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án.

Ngày 20-1-2020, bị đơn là bà Thái Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để “*điều tra, xét xử lại vụ án*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Thái Thị N đơn giữ kháng cáo.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trước đây, anh Huỳnh Thái Chí T khởi kiện tranh chấp đất đai đối với bà Thái Thị N. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án số 55/2017/TLDS-DS ngày 18-7-2017 và anh Huỳnh Thái Chí T ủy quyền cho ông Thủy Châu T tham gia tố tụng trong vụ án này (Giấy ủy quyền có số công chứng 001326, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-7-2017. Tại Giấy ủy quyền này, anh Huỳnh Thái Chí T ủy quyền cho ông Thủy Châu T tham gia tố tụng trong vụ án “*theo đơn khởi kiện ngày 19-6-2017*”).

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 41/2017/QĐST-DS ngày 14-9-2017, Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ giải quyết vụ án dân sự nêu trên.

Ngày 30-10-2017, anh Huỳnh Thái Chí T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự (bút lục số 02). Ngày 14-11-2017, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST (Thông báo thụ lý vụ án số 81/2017/TB-TLVU ngày 14-11-2017, bút lục số 31). Hồ sơ vụ án không có văn bản nào thể hiện anh Huỳnh Thái Chí T ủy quyền cho ông Thủy Châu T tham gia tố tụng trong vụ án mà Tòa án nhân dân huyện C thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 81/2017/TB-TLVA ngày 14-11-2017, mà chỉ có bản gốc của Giấy ủy quyền có số công chứng 001326, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-7-2017.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Thủy Châu T là người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Thái Chí T trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 81/2017/TLST-DS ngày 14-11-2017, là không đúng pháp luật.

Giả sử anh Huỳnh Thái Chí T ủy quyền cho ông Thủy Châu T tham gia tố tụng là hợp lệ, thì với sự kiện anh Huỳnh Thái Chí T chết ngày 27-9-2018 (Trích lục khai tử, bút lục số 138), ông Thủy Châu T cũng đã chấm dứt đại diện theo ủy quyền cho anh Huỳnh Thái Chí T kể từ ngày 27-9-2018.

Như vậy, tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông Thủy Châu T là người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Thái Chí T là trái với quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 140 của Bộ luật dân sự, dẫn đến, cũng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định “*Về chi phí thẩm định, định giá tài*

sản: *Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thủy Châu T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.800.000 đồng và không yêu cầu bị đơn bà Thái Thị N phải hoàn trả số tiền này, không buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn*”, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2] Ngoài mẹ đẻ của anh Huỳnh Thái Chí T là bà Thái Thị H, vợ của anh Huỳnh Thái Chí T là chị Lê Thị Mỹ L, thì còn có thể có người khác là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Lẽ ra, phải thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Mặc dù chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ về vấn đề nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chỉ xác định bà Thái Thị H và chị Lê Thị Mỹ L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn; xác định bà Thái Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là đã xác định thiếu người tham gia tố tụng và dẫn đến khả năng bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định “...*Buộc bà Thái Thị N phải trả lại cho anh Huỳnh Thái Chí T toàn bộ diện tích đất 233 m², nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...*”, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vì anh Huỳnh Thái Chí T đã chết nên không thể được thi hành án hoặc phải thi hành án (nếu có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm phải buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; nếu không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm phải buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ như trường hợp yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận về án phí, các chi phí tố tụng khác).

[3] Tại đơn khởi kiện, anh Huỳnh Thái Chí T trình bày, ngày 10-12-2009, bà Thái Thị H mua lô đất diện tích khoảng **210 m²** của anh Lê Quang P và chị Lê Thị N, trên đất có 1 căn nhà tạm có diện tích khoảng **80 m²**.

Tại Bản tự khai ngày 17-11-2017, người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị H trình bày, bà H là người trực tiếp mua của anh P và chị N **210 m²** đất và căn nhà **80 m²** trên đất; sau đó, bà H giao lại cho anh Huỳnh Thái Chí T toàn bộ **1.400 m²** đất (trong đó có **210 m²** đất mua của anh P, chị N) để anh T đứng tên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BU 632346** ngày 19-9-2014 (bút lục số 41).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BU 632346** do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19-9-2014 (thửa đất số **150**, tờ bản đồ số **17**, tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai) thì thửa đất mà anh Huỳnh Thái Chí T được công nhận quyền sử dụng là **1.400 m²** và nhà ở được công nhận quyền sở hữu là **80 m²** (bút lục số 18 và 240)

Cũng tại đơn khởi kiện, anh Huỳnh Thái Chí T chỉ yêu cầu Tòa án “*buộc bà Thái Thị N phải trả lại cho anh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và*

tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632346 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19-9-2014 (thửa đất số 150, tờ bản đồ số 17, tại làng Tai Glai, xã Ia K, huyện C, tỉnh Gia Lai)”, chứ không nêu những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả thửa đất và tài sản trên đất có diện tích và hiện trạng như thế nào.

Hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện anh Huỳnh Thái Chí T thay đổi hay bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thái Chí T là không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Anh T khai, mẹ của anh (bà Thái Thị H) là người mua đất; sau đó, bà H giao lại cho anh toàn bộ 1400 m² đất, bao gồm phần đất mà bà H mua của ông Siu A Yon trước đó và phần đất mà bà H mua của anh P, chị N để anh làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632346 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19-9-2014 mang tên anh.

Tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp gồm “*Giấy sang nhượng*” đề ngày 30-1-2001 có nội dung thể hiện ông Siu A Yon bán 2.160 m² đất (có 400 m² đất ở và 1.760 m² đất vườn) cho anh T chứ không phải bán cho bà Thái Thị H (bút lục số 235) và “*Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” có nội dung thể hiện anh T đăng ký quyền sử dụng 1.400 m² có nguồn gốc là “*nhận chuyển nhượng (có GCN tên người khác) giấy viết tay năm 2001*” (tức là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 939902 cấp cho ông Siu A Yon, bút lục số 237 và số 239).

Bà Thái Thị N khai, bà là người mua đất của anh P, chị N và nhờ bà H đặt cọc; bà xuất trình tài liệu đọc được có nội dung anh P bán nhà đất cho bà Thái Thị N (bút lục số 60).

Bà Thái Thị H khai, bà là người mua đất của anh P, chị N; bà nhờ bà N giao 140.000.000 đồng tiền mua đất còn lại và xuất trình tài liệu đọc được là “*Giấy sang nhượng*” có nội dung anh P, chị N bán cho bà H “*nhà + đất tại xã IaCo*” với giá 170.000.000 đồng và nhận đặt cọc 30.000.000 đồng của bà H, hẹn đến ngày 16-1-2010 bà H sẽ giao 140.000.000 đồng còn lại (bút lục số 10).

Anh P khai, anh bán đất cho cả 2 người là bà N và bà H.

Chị N khai, tại thời điểm bán nhà, đất là bán cho bà N, vì lúc thỏa thuận bà H đặt cọc, chị nghĩ ai đặt cọc không quan trọng, quan trọng lúc giao tiền và làm giấy tờ thôi; bà N là người trực tiếp giao số tiền 140.000.000 đồng, anh P là người nhận tiền từ bà N và giao giấy tờ bán nhà, đất cho bà N.

Như vậy, lời khai của các đương sự và tài liệu có tại hồ sơ là mâu thuẫn, dẫn đến chưa có căn cứ xác định bà Thái Thị H hay bà Thái Thị N là người mua nhà, đất của anh P và chị N.

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ các mâu thuẫn trên là thu thập chứng cứ không đầy đủ.

[5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 24-10-2019, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất tranh chấp là thửa số 150, tờ bản đồ số 17 nhưng

lại có “diện tích 559 m²” là không đúng thửa đất có đất và nhà tranh chấp (vì thửa số 150, tờ bản đồ số 17 có diện tích 1.400 m², bút lục từ số 252 đến 254).

Tình tiết trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được chính xác hiện trạng tài sản có tranh chấp.

[6] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, mặc dù ghi rằng “*Diện tích 233m² quyền sử dụng đất được thể hiện cụ thể tại sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp, được Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo vẽ ngày 24-10-2019, sẽ được đính kèm theo bản án này*”, nhưng tại bản án gốc và bản án chính, Tòa án cấp sơ thẩm lại không đính kèm “*sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp*” nào, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Các tình tiết nêu tại [1] [2] [3] [4] [5] và [6] cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng, không đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Thái Thị N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 8 tháng 1 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về tranh chấp “*đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn là anh Huỳnh Thái Chí T với bị đơn là bà Thái Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị H, anh Lê Quang P và chị Lê Thị N, Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn cầu.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Thái Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Thái Thị N 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002768 ngày 19-2-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

Phan Tiến Dũng