

Bản án số: 03/2021/DS-PT
Ngày: 07-01-2021
V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 480/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2019, về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4139/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N. S, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: 1Bis/75C NDC, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Tô V. Th, sinh năm 1934 (đã chết)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô V. Th:

1/ Bà Nguyễn Th. G (chết ngày 02/5/2020)

2/ Ông Tô V. L (vắng mặt)

3/ Bà Tô Thị K. L (vắng mặt)

4/ Ông Tô Th. S (vắng mặt)

5/ Bà Tô Thị K. M (vắng mặt)

6/ Ông Tô Th. L

7/ Ông Tô Th. B (vắng mặt)

8/ Bà Tô Thị Th. H (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp MT, phường MX, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Đại diện ủy quyền của các ông bà V. L, K. L, S, M, B: Ông Tô Th. L (theo giấy ủy quyền ngày 16/5/2014).

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

1/ Ông Nguyễn B. Tr (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 16, ấp MT, phường MX, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2/ Ông Nguyễn Q. V (vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị M. Tr (vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Q. Th (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị N. Tr (vắng mặt)

6/ Ông Nguyễn Q. V (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp MT, phường MX, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

7/ Ủy ban nhân dân thị xã PM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chủ tịch (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N. S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị N. S trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 4.861m² thuộc thửa số 28 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã MX, huyện TT (nay là phường MX, thị xã PM) là do bà được bà Nguyễn Thị L tặng cho vào năm 1987. Ngày 23/5/1998, đất được UBND huyện TT (nay là thị xã PM) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số L 704249 đứng tên bà. Bà có canh tác trồng điều trên đất và nhờ cha ruột là ông Nguyễn B. Tr trông coi. Năm 2006, ông Th xây nhà thì bà phát hiện có lấn sang phần đất của bà diện tích khoảng 224m². Bà đã nhiều lần yêu cầu trả nhưng ông Th không trả, bà đã khiếu nại đến ủy ban xã MX nhưng không được giải quyết thỏa đáng. Năm 2010, bà khởi kiện ông Th ra Tòa án huyện TT. Khi ông Th chết thì bà khởi kiện yêu cầu những người thừa kế tố tụng của ông Th trả lại diện tích đất bị lấn chiếm.

Nay, bà yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th tháo dỡ các công trình xây dựng để trả lại cho bà diện tích 327m² đất thửa 28 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường MX, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí đất ngày 28/3/2018).

Bà đồng ý với sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TT (nay là thị xã PM) và biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

* Bị đơn, ông Tô V. Th và những người thừa kế tố tụng của ông Th trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của ông Th: Năm 2004, ông Th nhận chuyển nhượng 540m² đất thuộc thửa 1259 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã MX, huyện TT (nay là thị xã PM) của ông Nguyễn B. Tr. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tay, đã thanh toán đủ tiền. Khi giao đất ông Tr đã giao cho ông Th ngang 15m dài 36m, tứ cận: Nam giáp đường nông thôn, Bắc giáp đất cô Ph, Tây giáp đất ông Tr, Đông giáp đất bà S. Tuy nhiên, khi làm giấy tờ thì qua đo đạc chiều dài đất chỉ còn 30m, thiếu 6m (là đất của bà Ph) nên ông Tr và ông Th làm đơn xin điều chỉnh diện tích đất đúng với hợp đồng chuyển nhượng là ngang 18m dài 30m. Đến ngày 25/01/2005, ông Th được UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 251595 diện tích 540m² thửa 1259 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã MX. Khoảng năm 2007, ông Th bà G chuyển nhượng diện tích ngang 5m dài 30m cho ông Nguyễn Q. V và ông Việt đã được tách thửa sang tên và cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AK 185931 ngày 22/10/2007 với diện tích 146m². Ông Th bà G tặng cho con gái là bà Tô Thị K. L 150m² và bà L cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Diện tích đất còn lại hiện bà G cùng con cháu xây nhà ở từ đó đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà S gia đình ông Th không đồng ý, gia đình ông Th sử dụng đúng diện tích và chỉ ranh của ông Tr là cha của bà S, gia đình không lấn chiếm đất của bà S nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bà S với ông Tr tự thỏa thuận.

Gia đình đồng ý với sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TT (nay là thị xã PM); đồng ý với Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn B. Tr trình bày:

Vào khoảng năm 2005, ông có sang nhượng cho ông Th một lô đất không nhớ diện tích bao nhiêu nằm giáp ranh với đất của ông và bà S. Khi sang nhượng cho ông Th ông không nhờ địa chính chỉ ranh, không nhớ có điều chỉnh diện tích đất không nhưng ông đã nhận đủ tiền và giao đất. Ông xác định nhà ông Th xây dựng và đang ở có một nửa diện tích đất nằm trong đất của ông đã chuyển nhượng, một nửa nằm trong đất đã được cấp giấy cho bà S. Trường hợp có sự nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông Th, hay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông chịu trách nhiệm với bà S. Ông không có yêu cầu gì.

Ông đồng ý với sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TT (nay là thị xã PM); đồng ý với Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

* Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th gồm: Bà Nguyễn Th. G, ông Tô V. L, bà Tô Thị K. L, ông Tô Th. S, bà Tô Thị K. M, ông Tô Th. L, ông Tô Th. B không có ý kiến gì và yêu cầu gì.

* Bà Tô Thị Th. H hiện đang cư trú tại Lãnh Thổ Đài Loan, Tòa án đã tiến hành ủy thác tư pháp theo quy định, năm 2014 bà Hà về thăm gia đình và đến Tòa án huyện TT (nay là thị xã PM) trình bày không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì và ủy quyền cho ông Tô Th. L.

* Ông Nguyễn Q. V và bà Nguyễn Thị M. Tr trình bày:

Nguồn gốc diện tích 146m² đất tại phường MX, thị xã PM là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Tô V. Th vào khoảng đầu năm 2007. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã xây nhà kiên cố trên đất, chỉ trừ lại một khoảng trống phía trước giáp đường hẻm để làm sân rộng khoảng 25m². Từ khi xây nhà đến nay, gia đình ông bà sinh sống ổn định trên đất. Hiện gia đình ông bà đang ở trên đất cùng các con gồm: Nguyễn Q. Th, sinh năm 1994; Nguyễn Thị N. Tr, sinh năm 1996 và Nguyễn Q. V, sinh năm 1999. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà S. Ông bà không biết bà S là ai, chỉ biết nhận chuyển nhượng đất của ông Tô V. Th, đã giao đất giao tiền đầy đủ. Ông bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đã xây dựng nhà trên đất và ở ổn định từ năm 2007. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Trường hợp diện tích đất 146m² mà hiện ông bà xây nhà trên đất là của bà S và phải trả lại cho bà S thì ông bà sẽ yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th giải quyết bằng một vụ án khác, trong vụ án này không có yêu cầu độc lập gì.

Ông bà đồng ý với sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TT (nay là thị xã PM) và biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

* Các anh chị Nguyễn Q. Th, Nguyễn Thị N. Tr, Nguyễn Q. V trình bày: Các Anh Chị là con của ông V bà Tr, đang sinh sống trên đất tranh chấp không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì.

* Bà Tô Thị K. L trình bày: Bà được bố mẹ tặng cho một phần đất trong diện tích đất đang tranh chấp ngang 5m dài 30m. Hiện bà đã làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang để trống, chưa xây dựng gì. Bà không có yêu cầu gì.

* Ủy ban nhân dân thị xã PM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 50, 136, 106 Luật đất đai 2003; các Điều 256, 688, 697, 722 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. S đối với ông Tô V. Th (đã chết), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Th. G, ông Tô V. L, bà Tô Thị K. L, ông Tô Th. S, bà Tô Thị K. M, ông Tô Th. L, ông Tô Th. B, bà Tô Thị Th. H về việc yêu cầu trả lại quyền sử dụng

327m² đất thuộc thửa số 28 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã MX, huyện TT (nay là thị xã PM), tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/7/2019, bà Nguyễn Thị N. S là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông Tô Th. L là một trong những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến.

Phản tranh luận:

Bà Nguyễn Thị N. S trình bày: Phần đất có diện tích 327m² mà hiện nay gia đình ông Th xây dựng nhà, tặng cho và bán cho người khác là một phần trong tổng số 4.861m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho bà. Bà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà.

Ông Tô Th. L trình bày: Toàn bộ phần đất mà bà S yêu cầu gia đình ông trả lại là của ông Nguyễn B. Tr (cha bà S) bán cho cha ông là Tô V. Th. Ông Th đã cất nhà, bán một phần cho người khác, tặng cho vợ chồng chị gái ông là bà L, ông Đ. Nay ông yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. S làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà Nguyễn Th. G là bị đơn; không triệu tập ông Đ, bà L tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. S làm trong hạn luật định nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Trong đơn khởi kiện ban đầu, bà S chỉ khởi kiện ông Tô V. Th, sau đó bà S khởi kiện bổ sung đối với bà Nguyễn Th. G là vợ ông Th (thời điểm này bà

Gần còn sống), nhưng Toà án cấp sơ thẩm chỉ xác định bị đơn là ông Th là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 68, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phần đất kể bên nhà vợ chồng ông Nguyễn Q. V, bà Nguyễn Thị M. Tr đã được ông Th tặng cho vợ chồng con gái là bà Tô Thị K. L, ông Nguyễn Văn Đ. Tại đơn đề ngày 25/10/2018, bà L, ông Đ xin vắng mặt tại phiên toà, nhưng đơn này không được công chứng hay chứng thực theo quy định nên không có giá trị pháp lý. Tại hợp đồng uỷ quyền hợp pháp ngày 16/5/2014, chỉ mỗi bà L uỷ quyền cho ông Tô Th. L. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã không triệu tập ông Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 29/8/2018, Hội đồng định giá chỉ căn cứ vào các quyết định kèm theo bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, mà không căn cứ vào giá thị trường tại thời điểm tiến hành định giá là vi phạm quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất mà Toà án cấp sơ thẩm dùng làm căn cứ để xét xử vụ án (bút lục số 381), thì phần đất 327m² đang tranh chấp thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng do UBND huyện TT (nay là thị xã PM) cấp cho bà S ngày 23/5/1998, nhưng nay lại cấp cho người khác. Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành cho các bên đương sự (trong đó có UBND thị xã PM) đối chất làm rõ mâu thuẫn này, là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do bản án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục nên cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[2] Về nội dung: Do huỷ bản án về thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm, nên bà Nguyễn Thị N. S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Nguyễn Thị N. S 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 7273 ngày 25/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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