

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2024/DS-PT
Ngày: 24-01-2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 202/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 06-7- 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2023/QĐ-PT ngày 23-11-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 250/2023/QĐ-PT ngày 15-12-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: E3-2/33 Khu đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1982 (có mặt)

Bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: 60/4, đường L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21-02-2022.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1970 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Ông Ông Ngọc K, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1974 (có mặt)

3.2. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Lê Minh H2, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: E3-2/33 Khu đô thị C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1977 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh B

Địa chỉ trụ sở: 35 đường H, phường L, quận H, TP .

Người đại diện pháp luật: Ông Phan Đức T1 – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện hợp pháp::

+ Bà Hà Thị H3 – Chức vụ: Giám đốc phòng G – Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh B (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

+ Bà Bùi Thị H4 – Chức vụ: Phó trưởng phòng Quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh B (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ liên hệ: 24 đường T, Phường A, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Quyết định số 443/UQ-BIDV.BRVT-QLRR ngày 08-12-2023.

3.7. Văn Phòng công chứng C1

Người đại diện pháp luật: Ông Đặng Tuấn P1 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt)

Địa chỉ: số H đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim H– là nguyên đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim H và người đại diện hợp pháp là bà Kha Anh L, ông Vũ Anh T trình bày:

Cụ Nguyễn Thị L2 (sinh năm 1940, mất năm 2019) và cụ Tống Hoàng N (chết năm 2000) là cha mẹ ruột của nguyên đơn và các ông bà Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng L1, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Kim P. Khi còn

sống hai cụ tạo dựng được trên 3000m² đất, trong đó có 270,1m² (60m² đất ở và 21,1 m² đất trồng cây lâu năm) thửa 245, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V.

Năm 1996, cụ L2 viết giấy tay cho bà Nguyễn Thị Kim P và chồng là ông Ông Ngọc K mượn một phần thửa đất 245 ở phía mặt tiền giáp đường C, mang số nhà G đường C, Phường A, thành phố V. Sau đó bà P, ông K xây dựng nhà cấp 4 trên đất này và ở đến nay.

Ngày 25-4-2011, thửa 245 được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE528021 đứng tên cụ L2.

Ngày 05-5-2011, cụ L2 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng diện tích 270,1m² đất thửa 245 cho ông Nguyễn Hoàng L1, không có diện tích đất nào để làm đường đi vào phía trong. Ông L1 đã được đứng tên nhưng vẫn để cho vợ chồng bà P tiếp tục sử dụng đất như cũ.

Ngày 06-9-2016, ông L1 lập hợp đồng tặng cho bà H toàn bộ thửa đất số 245 nêu trên. Thực chất là chuyển nhượng do ông L1 có vay của bà H 800.000.000đ vào năm 2015 không trả được nên đề nghị bà H lấy đất để trừ nợ, vợ chồng ông L1 đưa ra giá là 1.700.000.000đ nên trừ tiền nợ 800.000.000đ, bà H phải trả tiền còn lại là 900.000.000đ và đã chuyển vào tài khoản bà H1 vợ ông L1. Nhưng vì là anh em ruột nên làm hợp đồng tặng cho. Ông L1 không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh về việc chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích 51,8m² có nhà làm năm 2006 mà theo hợp đồng ông L1 sang tên cho bà H toàn bộ thửa đất 245. Bà H đã được đứng tên ngày 13-9-2016 nhưng vẫn để cho bà P và ông L1 sử dụng vì bà chưa có nhu cầu và là anh em ruột nên việc bà cho anh em ruột tiếp tục ở không phải là trái pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Ngày 17-01-2017, bà H ký hợp đồng thế chấp thửa đất 245 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ- chi nhánh B. Đến nay, vẫn chưa hết hạn vay, chưa xóa thế chấp.

Trong quá trình sử dụng đất, bà P và ông K đã tự ý xây dựng thêm và sửa nhà. Tháng 12-2018, bà H gửi đơn và được UBND phường tiến hành hòa giải 02 lần nhưng không thành. Bà H đã nhiều lần yêu cầu trả lại diện tích đất nêu trên nhưng vợ chồng bà P, ông K không hợp tác.

Về di chúc của cụ L2 thì tại trang 01 Bản di chúc bổ sung ngày 14-02-2008 không có chữ ký của cụ L2; tại trang 02, bà P, ông D và ông K là con của cụ L2 nhưng ký với tư cách là người làm chứng là không đúng quy định và từ trước đến nay bà H cũng chưa bao giờ biết di chúc này nên di chúc là không hợp pháp.

Về lối đi cho các thửa đất phía trong, chỉ có đất của bà C thuộc thửa 247, giáp đất thửa 245, không có lối ra đường lộ, bà C không có yêu cầu độc lập, sau này bà H và bà C sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

Căn cứ vào sơ đồ vị trí ngày 28-10-2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B do Tòa án yêu cầu đo vẽ để giải quyết vụ án, bà H yêu cầu buộc bà P và ông K tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc và trả lại diện tích 49,3m² đất, theo tọa độ 1-2-3-14-15-16-17-11-12-13-1 là một phần diện tích của thửa đất số 245 nêu trên. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ông Ngọc K trình bày:

Diện tích đất 49,3m² bà H tranh chấp với ông bà thì từ năm 1998 ông bà đã được cha mẹ cho mượn đất để gia đình ông bà làm nhà ở từ đó cho đến nay. Khi xây nhà bố mẹ và các anh chị em đều biết, không ai có ý kiến hoặc tranh chấp với bà P, ông K. Đây là phần đường đi của tất cả các hộ trong gia đình cho thửa 248 và thửa 24 (phía sau thửa đất 245) đi ra ngoài đường 30-4.

Ông bà có 2 thửa đất là 248 và 249 liền nhau, thửa 249 giáp mặt đường B nhưng thửa này do ông bà mua của cụ L2, còn thửa 248 cụ L2 cho ông bà thì không đương nhiên đi qua thửa 249 mà cũng phải được đi qua các thửa của anh chị em ra đường C. Ngay tại thời điểm cụ L2 còn sống, ông bà không đồng ý để các anh em đi qua thửa đất 249 của mình ra đường B, để tránh tình trạng anh em tranh chấp sau này. Vậy nên ngày 14-02-2008, bà L2 mới làm di chúc bổ sung lấy chiều ngang của thửa 245 là 3,3m và kéo dài 250m dọc thửa đất để làm lối đi cho các con có đất phía trong thửa 245. Di chúc này có bà P và ông D ký làm chứng. Các anh em trong gia đình, trong đó có cả bà H đều biết ý chí của cụ L2.

Do đó ông L1 hợp thức hóa phần diện tích đất đường đi trên đó có căn nhà của vợ chồng ông bà vào thửa 245 là hoàn toàn vi phạm pháp luật vì ông bà không biết việc này và thực tế nhà đất ông bà đang sử dụng trước thời điểm bà L2 làm thủ tục tách thửa chia thửa kế cho các con. Đến nay khi ông bà phát hiện sự thật thì ông L1 đã tặng cho bà H. Bà H và ông L1 thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên mà không có ý kiến của vợ chồng ông bà là vi phạm pháp luật về đất đai. Hơn nữa hợp đồng tặng cho đất giữa ông L1 và bà H là giả cách, bởi thực chất là việc trừ tiền vay nợ 1.700.000.000đ ông L1 vay bà H nên không có thực, thể hiện qua giá chuyển nhượng vì tại thời điểm chuyển nhượng năm 2016, diện tích 270,1m² đất có vị trí giáp mặt tiền đường 30-4 phải có giá từ 6.000.000.000đ đến 7.000.000.000đ chứ không thể có giá 1.700.000.000đ.

Vì vậy ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Các ông bà Nguyễn Hoàng L1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Hoàng D cũng thống nhất cam kết phần đất tranh chấp là đường đi cho các hộ liên quan như di chúc bà L2 đã để lại là đúng với di nguyện của bà L2 nên các anh em trong gia đình phải tôn trọng di nguyện này.

Vợ chồng ông bà không có yêu cầu phản tố vì cho rằng di chúc bổ sung ngày 14-02-2008 đã thể hiện rõ ý chí của cụ L2 để lại đường đi cho các con, trong đó có diện tích đất tranh chấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hoàng L1 trình bày:

Lời khai ngày 21-6-2021 và buổi đối chất với bà H ngày 19-4-2023, ông L1 khai năm 2005 khi cụ L2 mẹ ông còn sống đã cho ông diện tích đất 270m² và ông xây nhà cấp 4 khoảng 60m² trên diện tích đất này vào năm 2006. Nhà đất này ông đã bán cho em gái là bà H với giá là 1.700.000.000đ và vợ chồng ông đã nhận hết tiền bằng cách trừ nợ 800.000.000đ và vợ ông đề nghị bà H trả thêm 900.000.000đ nữa. Tuy nhiên do là anh em ruột nên làm hợp đồng tặng cho chứ không làm hợp đồng chuyển nhượng. Bà H vẫn để cho gia đình ông sống tại đây, khi nào bà H cần thì sẽ giao nhà đất cho bà H.

Tuy nhiên lời khai tại các buổi hòa giải thì ông L1 đồng ý với trình bày của bị đơn là bà P, ông K. Đồng thời ông cho rằng: Năm 2005, cụ L2 cho ông 01 nền nhà diện tích 51,8m², năm 2006 ông xây nhà trên đất và 03 năm sau, cụ L2 vừa bán vừa cho ông diện tích 55,2m² đất (giáp căn nhà ông xây năm 2006) và ông xây phòng ngủ vào năm 2011. Cả hai diện tích đất trên đều nằm trong tổng diện tích 270,1m² là một phần đất thửa 245, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V. Sau đó, ông và cụ L2 làm thủ tục chuyển nhượng. Khi làm thủ tục sang tên đất, do 02 căn nhà của ông ở phía sau nên cơ quan chức năng yêu cầu đất phải có đường vào thì mới làm thủ tục sang nhượng được. Do vậy cụ L2 đồng ý để ông làm thủ tục sang nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 245 nhưng phần diện tích đất trước cửa nhà ông, phần diện tích đất giáp tường nhà từ đường - chính là diện tích đất hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp - phải để làm đường đi chung cho tất cả các con được chia đất phía sau thửa đất số 245. Năm 2014 đến năm 2016, ông vay bà H 1.700.000.000đ, sau không có tiền trả nên bà H gợi ý trừ nợ bằng cách bán cho bà H diện tích đất có căn nhà 51,8m² ông làm năm 2006. Ông không bán cho bà H phần đất nào khác của thửa 245. Khi trừ nợ, bà H đề xuất ông làm thủ tục tặng cho để bà H giữ sổ đỏ, sau này nếu ông bán đất bố mẹ cho trong rẫy (nằm ở chỗ khác) có tiền trả cho bà H thì bà H sẽ làm thủ tục tặng cho lại diện tích đất ông đã trừ nợ cho bà H. Là anh em trong nhà tin tưởng nhau nên ông mới làm thủ tục tặng cho bà H. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông không đồng ý vì ông chỉ trừ nợ 1.700.000.000đ cho bà H bằng diện tích đất 51,8m² hoặc ông sẽ trả bà H 1.700.000.000đ, bà H làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên trả cho ông. Tuy nhiên ông không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

2. Bà Phạm Thị H1 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Hoàng L1. Bà xác nhận, ông L1 có bán cho bà H một căn nhà số G, đường C, Phường A, thành phố V. Nay vì con đường đi nên phát sinh tranh chấp.

3. Ông Lê Minh H2 trình bày: Ông là chồng bà H. Ông hoàn toàn đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà H, không bổ sung thêm.

4. Bà Nguyễn Thị C trình bày: Cụ Tổng Hoàng N và cụ Nguyễn Thị L2 là bố mẹ của bà. Sau khi cụ N chết, các đồng thừa kế cùng thỏa thuận để lại toàn bộ di sản cho cụ L2, sau đó cụ L2 tách đất thành các thửa nhỏ và chia cho các con vào năm 2011. Theo đó, bà được chia diện tích 507,5m² đất, thửa 247, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V. Năm 2009, bà xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất trên, bà và chồng là ông Hoàng Minh L3 sinh sống ổn định đến nay. Ông Nguyễn Hoàng L1 được chia toàn bộ đất thửa 245, sau đó ông L1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 245 cho em gái là bà H. Thửa đất 247 của bà C giáp ranh phía sau thửa đất 245. Từ trước đến nay, bà không đi qua phần đất căn nhà số G đường C phía trước mà bà P đang ở, nay tranh chấp trong vụ án này, bà chỉ có lối đi duy nhất là từ nhà bà đi qua phía sau thửa 245, qua sân và hẻm thuộc thửa đất 257 của ông D để ra đường 30-4. Bà C có nghe bà P nói rằng cụ L2 có viết tờ giấy tay là khi má qua đời thì sẽ mở con đường 2m làm đường đi chung cho phần đất phía sau.

Theo bà thì phần đất bà P, ông K đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng của bà H mới đúng. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu cần thì bà và bà H sẽ tự thỏa thuận về mở đường đi vì bà H cũng còn đất phía sau thửa 247 của bà C. Còn bà P, ông K có 2 thửa đất phía sau đã giáp đường B, không liên quan đến việc mở đường này.

5. Ông Nguyễn Hoàng D trình bày: Ông được mẹ là Nguyễn Thị Liên tặng cho diện tích 173m² đất, thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V. Trên đất là căn nhà từ đường để ông thờ cúng bố mẹ. Thửa đất 257 giáp ranh thửa đất 245 của ông Nguyễn Hoàng L1 (cũng là đất mẹ ông tặng cho ông L1). Khi còn sống, bà L2 lập di chúc để lại một phần diện tích đất làm đường đi chung cho gia đình ông L1, bà C và đất của bà H, bà P phía trong thửa đất 245. Ông xác định chữ viết của di chúc và chữ viết Nguyễn Thị L2 trong di chúc bổ sung ngày 14-02-2008 là chữ bà P viết. Sau khi viết xong, bà P đọc lại cho bà L2 nghe. Bà L2 đồng ý ký tên trong tình trạng minh mẫn, sáng suốt và ông ký tên với tư cách là người làm chứng là đúng. Diện tích đất hiện nay bà H đang tranh chấp với bà P, ông K là đất bố mẹ ông cho vợ chồng bà P, ông K mượn làm nhà để buôn bán gạo từ khi bà P sinh người con đầu. Khi bà P, ông K xây dựng nhà, anh em trong gia đình và cả bà H đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Thực tế từ khi mẹ còn sống thì lối đi ra đường 30-4 của gia đình ông L1, gia đình bà C hiện nay vẫn đi nhờ qua sân nhà từ đường nay thuộc diện tích đất thửa 257 của ông, bởi vì căn nhà bà P làm trên thửa 245 đã chắn lối ra đường C. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng C1 trình bày: Việc Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 569, quyển số 03 ngày 05-5-2011 và Hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 435, quyền số 01 ngày 05-5-2011 ngày 06-9-2016 là đúng qui định pháp luật. Việc tranh chấp của các bên liên quan đến giấy viết tay, mà giấy viết tay này không được công chứng tại Văn phòng công chứng C1 và cũng không thể hiện trong hồ sơ công chứng 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Văn phòng công chứng C1 không có ý kiến đối với việc khởi kiện của các bên. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Văn phòng công chứng C1 trong suốt quá trình xét xử vụ án.

7. Ngân hàng TMCP Đ thông qua đại diện diện hợp pháp trình bày:

Ngày 16-01-2017, Ngân hàng và ông Lê Minh H2, bà Nguyễn Thị Kim H ký hợp đồng thế chấp số 01/2017/5315138/HĐBĐ để đảm bảo các khoản vay của ông H2, bà H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BE 528021 do U cấp cho cụ Nguyễn Thị L2 ngày 25-4-2011, chính lý sang tên ông Nguyễn Hoàng L1 ngày 11-6-2011, sau đó ông L1 tặng cho bà Nguyễn Thị Kim H, chính lý sang tên bà H ngày 13-9-2016. Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được công chứng và được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1. Trong quá trình thẩm định thực tế tài sản, công chứng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm, bên thế chấp cam kết không có tranh chấp liên quan, Ngân hàng cũng không phát hiện tranh chấp, các giao dịch được thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, đúng qui định của Ngân hàng và pháp luật. Do đó, Ngân hàng đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập.

Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 06-7- 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc và trả lại diện tích 49,3m² là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 261,2m², thửa đất số 245, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V.

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

Kháng cáo: Ngày 10-7-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá hết các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận định mang tính chất chủ quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kháng nghị: Ngày 20-7-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/KN-VKSVT-DS kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Bản án sơ thẩm xét xử chưa phù hợp tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, các quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi

ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữ nguyên kháng nghị.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp 49,3m² trong 01 phần thửa 245, tờ bản đồ số 43, phường A, TP V là của cụ Tổng Hoàng N và cụ Nguyễn Thị L2 cho bị đơn mượn làm nhà sống từ năm 1998. Sau khi cụ N chết năm 2000, cụ L2 được các đồng thừa kế của cụ N giao toàn bộ quyền sử dụng đất của cụ N từ năm 2009. Từ đó, cụ L2 đã tách thửa, tặng cho các con trong đó có ông L1 vào các năm 2010 và 2011. Năm 2016, ông L1 đã tặng cho bà H nhưng thực chất là chuyển nhượng để trừ nợ ông L1 nợ bà H là hoàn toàn hợp pháp. Hợp đồng tặng cho này không giả tạo che giấu quan hệ vay tiền. Ông L1 không có chứng cứ chứng minh chỉ tặng cho bà H 51,8m² cũng như bà H hứa nếu ông L1 trả được nợ thì sẽ chuyển trả lại quyền sử dụng thửa đất 245 cho ông L1. Các di chúc của cụ L2 đều có trước khi cụ có quyền định đoạt tài sản là không phù hợp. Về lỗi đi thực tế không đi qua phần đất tranh chấp này, các anh chị em bà P đều biết khi cụ L2 tách thửa hoàn toàn không có đường đi và không có ý kiến nào phản đối, nay các đương sự không chứng minh được thửa 245 có đường đi. Do vậy yêu cầu của bà H buộc bà P ông K phải tháo dỡ tài sản và trả lại quyền sử dụng 49,3m² đất là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H1, ông Lê Minh H2, bà Nguyễn Thị C và đại diện Văn phòng C1. Tuy nhiên đây là phiên tòa lần thứ 2, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự nêu trên. Do vậy,

Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp.

[2] Theo trình bày của các đương sự, có những tình tiết, sự kiện được đương sự thừa nhận thì theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định không cần phải chứng minh; những vấn đề có tranh chấp sẽ xem xét theo quy định pháp luật.

[3] Nguồn gốc 49,3m² đất tranh chấp thuộc một phần diện tích đất 3.301,5m² đất thửa 24, tờ bản đồ số 43, phường A, TP V của cha mẹ nguyên đơn, bị đơn là cụ Tổng Hoàng N và cụ Nguyễn Thị L2 khai phá từ năm 1976 (BL 73, 154, 158, 176-185, 214, 220, 224, 248, 253).

[3.1] Cụ N chết năm 2000 không để lại di chúc, cụ L2 chết năm 2019. Ngày 29-9-2003, cụ L2 lập di chúc chia đất cho tất cả 06 người con chung của cụ và cụ N, không để lại đất làm đường đi (BL 233).

[3.2] Đến ngày 14-02-2008, cụ L2 ký di chúc bổ sung có nội dung: Trong diện tích đất ngang 5m x dài 30m trước kia cụ L2 đã cho ông L1, nay cụ “lấy lại làm đường đi có chiều ngang 3,3m, dài 250m suốt mảnh đất phía sau nhà của tôi ...”. Di chúc bổ sung này do bà P viết nội dung và họ tên cụ L2, còn cụ L2 chỉ ký tên vào di chúc, di chúc có ông D và bà P cùng chồng là ông K ký làm chứng (BL 58).

[3.3] Năm 2009 cụ L2 cùng các con họp và có văn bản thống nhất để lại toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho cụ L2, sau đó ngày 12-01-2010 cụ L2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 176, 185, 194).

[3.4] Ngày 09-12-2010, cụ L2 ký tên làm thủ tục tách diện tích 3.301,5m² đất thửa 24 thành nhiều thửa đất, gồm: Thửa 245 (cụ L2 sử dụng), thửa 246 (cho ông M), thửa 247 (cho bà C), thửa 24 (cho bà H), thửa 248 (cho bà P) và thửa 249 (bán cho bà P) (BL 161-170, 173).

[3.5] Ngày 25-4-2011, cụ Liên tiếp ký tên xin tách thửa đất 245 thành 2 thửa gồm: Thửa 257 (cho ông D) và thửa 245 (cho ông L1) (BL 171-175).

[3.6] Thửa đất 245 còn 270,1m², có số nhà là 754 đường C, phường A, thành phố V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 528021 cấp ngày 25-4-2011. Ngày 05-5-2011, cụ L2 ký hợp đồng có công chứng, tặng cho toàn bộ thửa đất 245 cho ông Nguyễn Hoàng L1, được xác nhận đăng ký chính lý sang tên ông L1 ngày 04-6-2011 (BL 03, 04, 26).

[4] Ngày 06-9-2016, ông L1 ký hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim H, được xác nhận đăng ký chính lý sang tên bà H ngày 13-9-2016 (BL 28). Tuy là hợp đồng tặng cho nhưng Hội đồng xét xử đủ cơ sở kết luận đây là chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thoả thuận là 1.700.000.000đ. Kết luận này dựa trên sự thừa nhận của ông L1 và bà H, cụ thể: Năm 2015 vợ chồng

ông L1 bà H1 vay bà H 800.000.000đ có lãi, nhưng ông L1 chỉ trả lãi được mấy tháng đầu, sau đó không trả được thì hai bên thoả thuận chuyển nhượng đất thửa 245 cho bà H để trừ nợ, đồng thời sau khi ký xong Hợp đồng tặng cho thì bà H đã trả thêm 900.000.000đ theo giá đất do vợ ông L1 yêu cầu, như vậy bà H đã trả đủ 1.700.000.000đ cho vợ chồng ông L1. Ông L1 vẫn ở trên nhà đất của bà H do là anh em ruột mà bà H ở TP. chưa có nhu cầu. Ý chí chuyển nhượng đất của hai bên chỉ phát sinh sau khi ông L1 vay tiền không trả được thì hai bên thoả thuận trả bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thoả thuận, không phải mục đích của bà H từ khi cho vay tiền đã yêu cầu ông L1 ký ngay hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để đảm bảo cho vay. Do đó việc chuyển nhượng đất này phù hợp với điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo Điều 117, 401 Bộ luật dân sự và quyền của người sử dụng đất theo Điều 166, 179 Luật Đất đai, không đủ căn cứ cho rằng đó là hợp đồng giả tạo che giấu quan hệ vay tiền. Trong vụ án này ông L1 khai trước sau không thống nhất, nay ông L1 và ông K, bà P cùng cho rằng ông L1 chỉ chuyển nhượng cho bà H một phần phía sau thửa 245 là phần nhà xây năm 2006 với diện tích 51,8m², giá đất năm 2016 của thửa 245 cao hơn 1.700.000.000đ (BL 60, 66, 69, 154, 214, 220, 224, 253, 255). Những ý kiến này không có chứng cứ chứng minh và không được bà H thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận. Về giá đất năm 2017 khi ngân hàng thẩm định định giá thửa đất này để cho vay chỉ có giá trị là 1.002.400.000đ (BL 133). Hơn nữa, giá cả còn do thuận mua vừa bán, nên sau khi đã xảy ra tranh chấp thì không thể chỉ theo ý chí của một số đương sự để kết luận.

[5] Ngoài ra ông L1 còn cho rằng bà H có cam kết dù đã làm hợp đồng sang tên quyền sử dụng đất cho bà H xong nhưng khi nào ông L1 trả 1.700.000.000đ thì bà H lại làm hợp đồng tặng cho lại cho ông L1. Ông cho rằng hai bên chỉ cam kết miệng nhưng ông lại cung cấp cho Tòa án một Giấy chuyển nhượng có nội dung giống như ông nêu, chỉ có chữ ký của ông, không có chữ ký của bà H. Bà H không thừa nhận ý kiến và nội dung của Giấy chuyển nhượng. Do đó Giấy này do ông L1 tự viết, không có giá trị là chứng cứ (BL 243).

[6] Nguyên thửa đất số 24 tờ bản đồ 43 của cụ N, cụ L2 trước khi tách thửa năm 2010 rộng khoảng 15m và dài khoảng 230m, có mặt trước tiếp giáp đường C, mặt sau tiếp giáp đường B. Năm 2010 và 2011, cụ L2 tách thửa cho các con thì đất giáp mặt tiền đường 30-4 tách thành 3 thửa, gồm thửa 245 cho ông L1, sau chuyển nhượng cho bà H như đã nêu; thửa 257 cho ông D; thửa 246 cho ông M; phía sau thửa 245 lần lượt là thửa 247 cho bà C; thửa 24 cho bà H; thửa 248 cho bà P; thửa 249 giáp đường B chuyển nhượng cho bà P.

[7] Về việc bà P ông K sử dụng diện tích 49,3m² đất tranh chấp trong thửa 245 thì tất cả nguyên đơn, bị đơn và các anh chị em đều xác nhận do được cha mẹ là cụ N, cụ L2 cho mượn phần đất này từ năm 1998, trước khi tách các thửa đất. Tại phiên toà phúc thẩm, ông K bà P vẫn xác nhận đất mượn thì sẽ phải trả nhưng

cho rằng phần nhà ông bà đang ở trên đất này phải là lối đi chung của cả các thửa đất phía sau thửa 245 theo di chúc bổ sung năm 2008 của cụ L2 mà anh chị em đều biết nên không thể có việc ông L1 lại sang tên cho bà H toàn bộ thửa 245, đồng thời năm 2015 cụ L2 cũng đã ký giấy đồng ý cho ông bà tiếp tục mượn đến năm 2030 nên nay không đồng ý tháo dỡ nhà, trả đất cho bà H.

[8] Thấy rằng thực tế trên diện tích 49,3m² đất này chưa phải là lối đi, vì ông K bà P đã làm nhà trên đó và sử dụng từ năm 1998 đến nay nên từ khi còn sống, cụ L2 đã để cho con cái ở phía sau thửa đất 245 đi vòng sang giữa nhà ông D (thửa 257) và nhà ông M (thửa 246) hiện nay để ra đường C. Các anh chị em của nguyên đơn đều xác nhận cho đến nay mọi người vẫn đi lối cũ này.

[9] Trước khi chia đất cho các con, cụ L2 ký 2 bản di chúc năm 2003 và 2008. Sau đó, cụ đã làm thủ tục chia tách đất năm 2010 và 2011 như đã nêu. Quyền sử dụng đất này là tài sản chung của cụ N và cụ L2, nên sau khi cụ N chết cho đến khi vợ con cụ N có văn bản năm 2009 đồng ý cho cụ L2 toàn quyền sử dụng đất thì cụ L2 chỉ có quyền định đoạt $\frac{1}{2}$ diện tích đất của 2 cụ nhưng cụ L2 đã di chúc định đoạt toàn bộ diện tích đất là chưa đúng quy định về di chúc, về thừa kế. Mặt khác, pháp luật quy định di chúc chỉ có hiệu lực sau khi cụ L2 chết nhưng khi còn sống, sau khi có thoả thuận gia đình năm 2009 và cụ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 24 năm 2010 thì cụ đã tự định đoạt phân chia quyền sử dụng đất xong cho các con. Do vậy cả 2 bản di chúc đều đã bị cụ vô hiệu hoá trước khi bản thân di chúc có hiệu lực nên Hội đồng xét xử cũng không cần đánh giá các vấn đề khác của di chúc. Vì lẽ đó nay bị đơn và ông L1 vẫn căn cứ vào di chúc là không còn phù hợp. Tại phiên toà phúc thẩm, các con của cụ L2 trình bày đều biết rõ cụ L2 đã phân chia đất cho các con đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng của từng người và mỗi người đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đến nay là 14 năm mà không ai phản đối hay có ý kiến với nội dung của các Giấy này. Do đó người sử dụng đất chỉ được quyền sử dụng đất trong phạm vi của mình.

[10] Đối với Giấy xác nhận cho bà P tiếp tục mượn đất ngày 10-5-2015 do bà P viết cho cụ L2 ký là không có hiệu lực vì thời điểm này về mặt pháp lý, cụ L2 không còn quyền sử dụng của thửa đất nào trong thửa 24 cũ vì đã chuyển hết cho các con như trên đã nêu (BL 57). Ngoài ra không có chứng cứ nào xác định thời hạn cụ L2 cho ông K bà P mượn đất cụ thể nên nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn giao trả quyền sử dụng đất.

[11] Như vậy, khi cụ L2 cho các con quyền sử dụng đất tuy không thể hiện lối đi chung trên hồ sơ pháp lý nhưng việc tách thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép, những người có quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thắc mắc, phản đối; trong vụ án này các đương sự không làm thủ tục để yêu cầu Tòa án giải quyết lối đi. Do vậy, theo quy định tại Điều 254

Bộ luật dân sự về quyền có lỗi đi qua bất động sản liền kề của bất động sản bị vấp bực thì các đương sự liên quan có quyền thoả thuận hoặc nếu không thoả thuận được sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết về lỗi đi bằng vụ kiện khác, không bắt buộc phải giải quyết trong cùng vụ án này.

[12] Vì các lẽ đã nêu, thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật nên cần sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao trả quyền sử dụng đất. Còn phần tài sản trên đất là căn nhà thì không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ. Bởi vì căn nhà có diện tích 44,7m² trên phần đất tranh chấp do bị đơn xây dựng từ năm 1998, trên cơ sở được cha mẹ cho mượn đất để xây, các anh chị em đều biết; thời hạn cho mượn không được xác định; không có thoả thuận cụ thể về việc xử lý tài sản trên đất khi giao trả đất. Do vậy, không buộc bị đơn tháo dỡ mà giao cho nguyên đơn sở hữu, sử dụng tài sản này và thanh toán lại cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo giá trị được Hội đồng định giá xác định là 3.819.000đ/m² x 44,7m² x 25% = 42.677.000đ (BL 206, 210).

[13] Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu là phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn và có căn cứ pháp luật. Vì vậy, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát và một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo nội dung trên.

[14] Do sửa án sơ thẩm nên án phí, chi phí tố tụng cũng thay đổi cho phù hợp. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cũng như chi phí tố tụng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ và chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 8.571.047đ để trả lại cho nguyên đơn.

[15] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điều 92, 147, 148, 157, 165, 293, 294, 296, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 179 Luật Đất đai; Điều 117, 401, 254 Bộ Luật Dân sự; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 06-7-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim H đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất:

Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất có diện tích $49,3\text{m}^2$ (*bốn mươi chín phẩy ba mét vuông*) thuộc một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V, theo vị trí các điểm toạ độ 1-2-3-14-15-16-17-11-12-13-1 tại Bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 lập ngày 28-10-2022, đính kèm theo Bản án này.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K về việc tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K phải giao cho bà Nguyễn Thị Kim H toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên phần diện tích đất $49,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số 43, Phường A, thành phố V. Bà Nguyễn Thị Kim H được sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên phần diện tích đất $49,3\text{m}^2$ nêu trên.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K số tiền trị giá của tài sản vật kiến trúc trên đất nêu trên là 42.677.000đ (*bốn mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá là 8.571.047đ (*tám triệu, năm trăm bảy mươi một ngàn, bốn mươi bảy đồng*), do bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K chịu và phải nộp để trả lại toàn bộ số tiền này cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim H.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim H không phải nộp, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai số 0001489 ngày 08-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Ô Ngọc K phải chịu là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H không phải nộp, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số

0000831 ngày 11-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24-01-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ