

Bản án số: **147/2018/DS-PT**

Ngày: 30 - 8 - 2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý.
Ông Nguyễn Công Sự.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 8 năm 2018, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 334/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Vinh Q**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Minh L** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Võ Thị Tuyết M**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trương Tiến D** – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường E, phường F, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Võ Thị Thanh H**, sinh năm: 1972.

3. Ông **Nguyễn Trung Q**, sinh năm: 1977.

4. Ông **Võ Thanh T**, sinh năm: 1971.

5. Bà **Trần Thị S**, sinh năm: 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị **Phan Thanh T**, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

7. **Ủy ban nhân dân thành phố D.**

Địa chỉ: Đường G, phường F, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố D: Ông **Nguyễn Tấn L** – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 11483/UBND-TCD ngày 09 tháng 11 năm 2016)

8. Ông **Trần Công L**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Lê Vinh Q, ông Phạm Minh L, bà Võ Thị Tuyết M, ông Trương Tiến D, ông Trần Công L có mặt; ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Thanh H, ông Nguyễn Trung Q, ông Võ Thanh T, bà Trần Thị S vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Vinh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Vinh Q trình bày:*

Ông đang sử dụng đất tại địa chỉ 61/19/12B, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, có diện tích 11.5m x 13m, có nguồn gốc do ông mua của ông Nguyễn Văn H năm 1990. Khi mua của ông H ông có viết giấy mua bán, do mất giấy mua bán vào thời điểm bán nên vào năm 2000 ông H có viết giấy bán đất lại cho ông, và ông H chỉ phần đất ông H bán để ông rào lại, ông không đo đạc phần đất ông H bán. Ông mua miếng đất trên với giá 5 chỉ vàng. Sau khi ông H giao đất thì gia đình ông xây dựng nhà cấp 4 và sinh sống đến nay. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông chưa thực hiện thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến nay ông vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chung sống với ông có ông Võ Thanh T là em cùng mẹ khác cha của ông, ông cho ông T dựng nhà trên phần đất của ông để ở, phần đất này có diện tích 5 x 13m. Quá trình chung sống,

anh em ông không phát sinh mâu thuẫn gì. Vào năm 2014, do có nhu cầu xác định lại rõ ranh mốc sử dụng đất, để khi có điều kiện ông xin Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đội đo đạc đến khu đất thì gặp phải sự cản trở của ông Võ Thanh T. Vì vậy, đội đo đạc không thực hiện được nhiệm vụ. Nay, ông yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai buộc bà Võ Thị Tuyết M phải trả lại cho ông diện tích $264,1m^2$, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà M.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Võ Thị Tuyết M trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do mẹ bà là bà Lê Thị H ủy quyền cho bà quản lý, sử dụng, hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà không rõ nguồn gốc đất ở đâu mà mẹ bà có, sau này xem hồ sơ thì mới biết thửa đất trên do mẹ bà mua của bà Ngô Thị H và ông Ngô Văn C. Hiện nay, chi ruột của bà là bà Võ Thị Thanh H, sinh năm: 1972 và ông Võ Thanh T cùng cư trú trên địa chỉ: 62/25/22/4, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai, sử dụng. Nay, ông Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai buộc bà phải trả lại cho ông Q diện tích $264,1m^2$, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào năm 1990, ông có bán cho ông Lê Vinh Q một miếng đất diện tích khoảng $150m^2$, khi bán ông không biết số tờ, thửa của phần đất đã bán cho ông Q, phần đất của ông bán phía sau nhà bà Lê Thị H. Ông bán cho ông Q với giá 5 chỉ vàng. Nguồn gốc đất ông bán là do mẹ ông bà Nguyễn Thị B để lại cho ông sau khi bà B đi định cư tại Mỹ. Việc mua bán có viết giấy mua bán nhưng hiện ông không còn giữ. Năm 2000, ông có viết lại giấy bán đất cho ông Q. Khi mua bán, ông chỉ phần đất bán chứ không đo. Nay, ông Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai buộc bà Võ Thị Tuyết M phải trả lại cho ông Q diện tích $264,1m^2$, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai thì ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Q trình bày:

Ông là chồng bà Võ Thị Tuyết M, hiện nay đang cư trú tại địa chỉ nhà đất đang tranh chấp giữa ông Lê Vinh Q và bà Võ Thị Tuyết M. Tài sản tranh chấp là một phần đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai, là tài sản riêng của bà M. Ông Q tranh chấp thì ông không có ý kiến gì. Ông thống nhất với ý kiến của bà M và không thắc mắc, khiếu nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T trình bày:

Năm 2004, bà và ông Q chung sống với nhau cho đến nay. Tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông Q. Bà đồng ý với ý kiến của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công L và bà Võ Thị Thanh H trình bày:

Ông L là anh rể của bà Võ Thị Tuyết M, bà H là chị gái của bà M, hiện sinh sống tại địa chỉ tranh chấp. Ông bà thống nhất với ý kiến của bà M tại các bản tự khai. Ông Q cho rằng diện tích đất tranh chấp do chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H thì ông bà không đồng ý. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh T, bà Trần Thị S trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do mẹ ông bà là bà Lê Thị H quản lý, sử dụng. Năm 2000, bà H định cư tại Hoa Kỳ nên đã ủy quyền lại toàn bộ nhà đất cho bà M quản lý, sử dụng. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 419 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28 tháng 8 năm 2000, chứng nhận bà H là chủ căn nhà và đất tranh chấp. Diện tích đất thực tế là 292,1m² chứ không phải 28m² như giấy chứng nhận được cấp cho bà H là có sự nhầm lẫn. Gia đình biết được nhầm lẫn nên đã kê khai đủ diện tích 292,1m². Bà M đã được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23 tháng 11 năm 2007, công nhận diện tích 292,1m² đất. Từ đó, bà H và bà M vẫn đóng thuế đất theo thông báo đóng thuế đối với diện tích 292,1m².

Hiện nay, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, do vợ chồng ông bà sử dụng một phần, một phần do ông Q sử dụng. Vợ chồng ông bà xây dựng nhà trên đất tranh chấp từ năm 2000, giá trị căn nhà là 112.061.250 đồng. Khi xây dựng nhà thì các anh chị em đều biết.

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông bà không yêu cầu thanh toán giá trị nhà xây dựng mà yêu cầu giải quyết sau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố D – Ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất: Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Lê Thị H thể hiện nguồn gốc đất sử dụng không giấy tờ hợp lệ, nguồn gốc nhà do bà Lê Thị H mua nhà ở tháng 9 năm 1980. Nhà được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 12130/CN.SHN ngày 14 tháng 6 năm 1989.

Về trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận: Căn nhà tranh chấp tọa lạc trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C đã được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Lê Thị H.

Ngày 24 tháng 7 năm 1997, bà Lê Thị H có đơn đăng ký xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 62/25/22/4, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, thuộc thửa số 136, tờ bản

đồ số 17, phường C, đã được Ủy ban nhân dân phường I xác nhận ngày 27 tháng 3 năm 1998.

Thực hiện Nghị định số: 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ngày 04 tháng 7 năm 2000 được Sở địa chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) có Tờ trình số 885/TTr.ĐC gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà số 62/25/22/4, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 17, phường C cho bà Lê Thị H.

Ngày 28 tháng 8 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47010405523 cho bà Lê Thị H đối với nhà địa chỉ 62/25/22/4, tổ A, khu phố B, phường C, diện tích đất 28m².

Sau đó, bà Lê Thị H lập giấy ủy quyền (cho, tặng) nhà đất nêu trên cho con là bà Võ Thị Tuyết M.

Ngày 25 tháng 10 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xác nhận trang 3 Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu mới là bà Võ Thị Tuyết M.

Ngày 10 tháng 10 năm 2007, bà Võ Thị Tuyết M có đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà ở và quyền sử dụng đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 17 tháng 11 năm 2007, Phòng quản lý đô thị thành phố D có Tờ trình số 2208/TTr-QLĐT.QLN gửi Ủy ban nhân dân thành phố D về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà nêu trên cho bà Võ Thị Tuyết M.

Ngày 23 tháng 11 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312602303005 với căn nhà địa chỉ 62/25/22/4, đường J, phường C, thành phố D, đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, diện tích 292,1m² cho bà Võ Thị Tuyết M là đảm bảo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Tại bản án sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ các điều 26, 34, 35, 220, 227, 228, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2005 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vinh Q về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Đối với chi phí tố tụng: Ông Lê Vinh Q phải chịu 21.979.175 đồng, ông Q đã nộp xong.

Về án phí dân sự: Ông Lê Vinh Q phải nộp 26.199.800 đồng án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 009102 ngày 27 tháng 4 năm 2017 và biên lai thu tiền số 008085 ngày 26 tháng 01 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Lê Vinh Q phải nộp số tiền còn lại 17.099.800 đồng (Mười bảy triệu không trăm chín mươi chín nghìn tám trăm đồng).

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

Ngày 09 tháng 02 năm 2018, nguyên đơn ông Lê Vinh Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá hết các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa làm rõ sự thật khách quan của vụ án, từ đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng thẩm quyền. Bà H chỉ ủy quyền cho bà M quản lý nhà đất tranh chấp, không ủy quyền quyết định nên bà H vẫn là người sở hữu, sử dụng nhà đất tranh chấp. Bà H đã xuất cảnh đi nước ngoài nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng và lấy lời khai về nguồn gốc đất là thiếu sót. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án trước thời điểm Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, nên theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân Tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Bà H ủy quyền tặng cho riêng bà M nhà và đất đang tranh chấp chứ không phải ủy quyền để đại diện cho các anh chị em trong gia đình. Bản án sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, do nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 87, không yêu cầu giải quyết đối với thửa đất 136. Nguyên đơn chỉ đóng thuế đối với thửa đất số 87, không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc đóng thuế đối với thửa đất 136. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của bà H mua của ông C, bà H. Khi bà H kê khai thì chỉ được công nhận diện tích nhà ở, do theo quy định của Điều 60 Luật Nhà ở thì chỉ được cấp diện tích đất xây nhà, còn diện tích đất không xây nhà thì không được công nhận. Đến năm 2007, bà M đã kê khai để được cấp lại cả diện tích đất chưa được công nhận trước đây. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M là đúng quy định của pháp luật. Những người không liên quan đến việc tranh chấp đất thì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp. Do

đó, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ diện tích đất $11,3m \times 13m = 149,5m^2$ mà ông H bán cho ông Q vào năm 1990 có nằm trong tổng diện tích $2.000m^2$ mà bà B cho ông H hay không là thiếu sót. Bà H tặng cho bà M căn nhà gắn liền với khuôn viên đất có diện tích $28m^2$, nhưng bà M lại kê khai và được cấp mới quyền sử dụng đất với diện tích $292,1m^2$ là không đúng pháp luật và vượt quá diện tích được tặng cho. Vậy diện tích đất tranh chấp ngoài $28m^2$ vẫn còn liên quan đến bà H. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc bà H mua của ông Ngô Văn C và bà Ngô Thị H năm 1980 diện tích đất bao nhiêu? vì sao bà H kê khai diện tích $321,8m^2$ nhưng chỉ được cấp $28m^2$? đất tranh chấp là tài sản chung hay riêng của bà H? nếu đất tranh chấp là tài sản chung thì phải đưa hàng thừa kế thứ nhất của chồng bà H vào tham gia tố tụng.

Trên diện tích đất tranh chấp, có con của ông Võ Thanh T là Trần Xuân T, sinh năm: 2000 và Võ Trần Xuân Q, sinh năm: 2013. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Cùng một diện tích đất, tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường C xác định thuộc thửa 87, còn Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh D xác định thuộc thửa 136. Việc xác nhận của Chính quyền địa phương và Cơ quan chuyên môn có mâu thuẫn nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến đường lối xét xử không có căn cứ pháp luật, xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị Thanh H, ông Nguyễn Trung Q, ông Võ Thanh T, bà Trần Thị S, chị Phan Thị T, ông

Nguyễn Tấn L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Vinh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Tuyết M phải trả cho ông diện tích 264,1m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Võ Thị Tuyết M. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp là 264,1m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai. Tòa án cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn đương sự sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện cho phù hợp mà đã tiến hành thụ lý yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung là chưa đúng.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp và tài sản trên đất: Nguyên đơn ông Lê Vinh Q cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông mua của ông Nguyễn Văn H vào năm 1990, có viết giấy tay, giá chuyển nhượng là 5 chỉ vàng. Sau đó, hợp đồng chuyển nhượng thất lạc nên ông H viết lại giấy mua bán nhà đất cho ông. Ông đã giao đủ số vàng cho ông H và đã nhận đất. Ông H thừa nhận có bán cho ông diện tích 11.5m x 13m. Sau khi mua đất của ông H thì ông đã xây nhà và hiện nay vợ con ông đang sinh sống ổn định trên diện tích đất này.

Bị đơn bà Võ Thị Tuyết M cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do mẹ bà là bà Lê Thị H ủy quyền cho bà quản lý, sử dụng, hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà không rõ nguồn gốc đất ở đâu mà mẹ bà có, sau này xem hồ sơ thì mới biết thửa đất trên do mẹ bà mua của bà Ngô Thị H và ông Ngô Văn C. Hiện nay, chị ruột của bà là bà Võ Thị Thanh H, sinh năm: 1972 và ông Võ Thanh T cùng cư trú trên địa chỉ: 62/25/22/4, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai, sử dụng.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D do bà Lê Thị H mua của ông Ngô Văn C và bà Ngô Thị H với diện tích 321,8m². Ngày 28 tháng 8 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 47010405523 cho bà Lê Thị H diện tích 28m², diện tích 28m² là diện tích nhà xây dựng trên đất, diện tích chưa công nhận là 264,1m². Cũng trong năm 2000, bà Lê Thị H lập ủy quyền tặng cho bà Võ Thị Tuyết M quản lý, sử dụng và được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa xác nhận ngày 06 tháng 9 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xác nhận trên trang 3 Giấy chứng nhận cấp cho bà H ngày 25 tháng 10 năm 2000. Sau đó, bà M xin cấp đổi lại giấy chứng nhận thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp Giấy chứng nhận số 757312602303005 ngày 23 tháng 11 năm 2007. Phần đất chênh lệch 264,1m² do năm 2000 chỉ cấp phần diện tích xây dựng nhà và giấy chứng nhận năm 2007 nằm ngoài diện tích đất xây dựng được cấp, đồng thời được công nhận phần diện tích đất ở.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập xác minh diện tích đất tranh chấp theo bị đơn trình bày là của bà Lê Thị H để lại, để đưa bà H vào tham gia tố tụng, xác định chính xác nguồn gốc của thửa đất tranh chấp, lý do vì sao khi nhận chuyển nhượng, sau đó kê khai cấp giấy chứng nhận và cuối cùng là cấp đổi giấy chứng nhận thì diện tích thửa đất lại khác nhau.

Bên cạnh đó, nguyên đơn ông Lê Vinh Q cho rằng ông xây dựng nhà ở từ năm 1990 và ở cùng vợ con cho đến nay; bị đơn cho rằng căn nhà hiện ông gia đình ông Q đang sử dụng trên đất thì bà Lê Thị H có đóng góp một phần để xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng và tiến hành đối chất làm rõ giữa các bên đương sự là chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 47010405523 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho bà Lê Thị H ngày 28 tháng 8 năm 2000 thì không có căn nhà của ông Q trên đất nhưng ông Q cho rằng căn nhà được xây dựng từ năm 1990 và đã ở ổn định cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định được căn nhà hiện ông Q đang sử dụng trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường C, thành phố D có phải căn nhà ông Q nhận chuyển nhượng của ông H (địa chỉ: 62/19/12B, tổ A, khu phố B, phường C, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17) hay không; nếu phải thì lý do vì sao căn nhà lại nằm trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17; còn nếu không phải thì căn nhà ông Q nhận chuyển nhượng của ông H nằm ở đâu.

Từ những nhận định nêu trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Vinh Q là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần thiết phải chấp nhận kháng cáo của ông Q, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Lê Vinh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST, ngày 01 tháng 2 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”, giữa nguyên đơn ông Lê Vinh Q với bị đơn bà Võ Thị Tuyết M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Lê Vinh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Lê Vinh Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 006396 ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyến