TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 427/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 8 - 2024
V/v tranh chấp về quyền sở hữu tài sản
và tranh chấp về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Điều – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/7/2024 và 09/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2024/TLPT-DS ngày 22/02/2024 về Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 334/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Nguyễn Thị P, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà 628, ấp Tân Thới, xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Văn H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà 30/B/1, Khóm 5, thị trấn Tràm Chim, huyện Tam Nông, tỉnh

Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H là: Ông Trần Văn L, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số nhà 10, Đường 30/4, khóm Tân Đông B, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2020).

- *Bị đơn*:

1. Nguyễn Thị L, sinh năm 1978;

2. Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976;

3. Nguyễn Thanh L, sinh năm 1998;

4. Nguyễn Thị Bích X, sinh ngày 20/5/2007;

Người đại diện theo pháp luật của chị Bích Xon là: Bà Nguyễn Thị Lành, ông Nguyễn Thanh Hùng. Cùng địa chỉ: Số nhà 625, ấp Tân Thới, xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Nguyễn Văn Á, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp Tân Thới, xã Tân Quới, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Văn Ấ, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp Tân Thới, xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

4. Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp Tân Thới, xã Tân Quới, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

5. Đoàn Thanh M, sinh năm 1967;

6. Đoàn Thị Trúc Ph, sinh năm 2003;

7. Đoàn Hoàng G, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Số nhà 628, ấp Tân Thới, xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

8. Sơn Thị Chành Th, sinh năm 1986 (Vợ ông Hiền);

9. Nguyễn Siêu , sinh năm 2004 (Con ông Hiền);

10. Nguyễn Duy T, sinh năm 2005 (Con ông Hiền);

11. Nguyễn Sô K, sinh năm 2011 (Con ông Hiền);

12. Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 2019 (Con ông Hiền);

Người đại diện theo pháp luật của Duy T, Sô K và Hữu Đ là: Ông Nguyễn Văn H, bà Sơn Thị Chành Th. Cùng địa chỉ: Số nhà 30/B/1, Khóm 5, thị trấn Tràm Chim, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H trình bày:

Cha mẹ bà P, ông H là cụ Nguyễn Văn Phước (Chết năm 1985), cụ Nguyễn Thị Nết (Chết năm 2002) có 07 người con là bà Phụng, ông Hiền, ông Nguyễn Văn Ái, ông Nguyễn Văn Ấn, bà Nguyễn Thị Phấn, bà Nguyễn Thị Lành, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung.

Nguồn gốc căn nhà số 625 và quyền sử dụng đất có chiều ngang 9,3m, chiều dài đụng Tuyến dân cư thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 01, diện tích 598m^2, loại đất thổ, tại xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình là của cụ Phước và cụ Nết được cha mẹ cụ Nết tặng cho. Sau đó, hai cụ xây dựng nhà ở, mua sắm các vật dụng để sử dụng trong nhà như hiện nay. Năm 1998, cụ Nết và các anh chị em thống nhất tạm giao cho bà Phụng kê khai đứng tên quyền sử dụng đất. Cụ Phước, cụ Nết chết đều không để lại di chúc. Vào ngày 01/6/2004, các anh chị em thỏa thuận lập "Tờ tự thuận" phân chia di sản thừa kế của cụ Phước, cụ Nết. Theo thỏa thuận, bà Phụng được phân chia căn nhà gồm cả vật dụng trong nhà. Ông Hiền được phân chia đất nền nhà có chiều ngang 9,3m, chiều dài giáp tuyến dân cư (Đo đạc thực tế diện tích 288,1m^2). Căn nhà và đất hiện nay do hộ gia đình bà Lành gồm: Bà Lành, chồng là ông Nguyễn Thanh Hùng và 02 người con là anh Nguyễn Thanh Lộc và chị Nguyễn Thị Bích Xon đang quản lý. Khi bà Lành, ông Hùng ở đây có tự ý sửa chữa nhà, đắp đất, trồng cây ăn trái mục đích phục vụ cho việc sử dụng nhà đất của hộ bà Lành, 02 con bà Lành không có đóng góp gì vào việc xây dựng, sửa chữa vì còn nhỏ không có thu nhập để có tiền đóng góp nên ông, bà không đồng ý trả chi phí cho hộ bà Lành.

Vào năm 2013, bà Phụng, ông Hiền có thương lượng với bà Lành, ông Hùng là bà Phụng bán căn nhà giá 40.000.000 đồng, còn ông Hiền chuyển nhượng đất giá 90.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lành, nhưng bà Lành và ông Hùng không đồng ý. Vợ chồng bà Lành chỉ đồng ý chuyển nhượng nhà, đất với giá 90.000.000 đồng và cho rằng ông Hiền đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lành, ông Hùng vào năm 2009 với giá 70.000.000 đồng, đã trả được 50.000.000 đồng, còn nợ 20.000.000 đồng.

+ Bà Phụng yêu cầu hộ bà Lành trả cho bà Phụng căn nhà gồm: Nhà chính, mái che, nhà vệ sinh và các đồ vật dụng trong nhà là 01 tủ thờ, 01 tủ áo lớn, 01 tủ áo nhỏ, 01 bộ ngựa, 02 cái chõng, 01 bộ bàn, 01 bộ ghế salon, 01 máy bơm nước vì các tài sản này đã được phân chia cho bà. Về mái che là do bà xây dựng, không đồng ý hỗ trợ hộ bà Lành đi nơi khác. Đối với 01 giường gỗ thao lao và 08 cái ghế hiện nay không còn nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trước khi hộ bà Lành về ở năm 2009, bà Phụng có đắp đất nền nhà cao khoảng 01 mét trong phạm vi căn nhà tới đường nhựa, bà và ông Hiền sẽ tự giải quyết với nhau về việc quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất và di dời nhà để trả lại đất cho ông Hiền, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án. Do hiện nay bà đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đồng ý liên đới cùng hộ bà Lành trả cho ông Hiền quyền sử dụng đối với diện tích đất 288,1m^2.

+ Ông Hiền yêu cầu hộ bà Lành di dời cây trồng, yêu cầu hộ bà Lành và bà Phụng liên đới trả cho ông Hiền quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 288,1m^2 vì ông đã được các anh chị em thống nhất phân chia cho ông, không đồng ý hỗ trợ hộ bà Lành đi nơi khác. Đồng ý trả giá trị hàng rào cho bà Lành, ông Hùng theo giá của Hội đồng định giá tài sản và đồng ý trả cho bà Lành, ông Hùng số tiền mượn là 50.000.000 đồng.

Ông đồng ý với yêu cầu của bà Phụng về yêu cầu hộ bà Lành trả cho bà Phụng căn nhà gồm nhà chính, mái che, nhà vệ sinh và các đồ vật dụng trong nhà là 01 tủ thờ, 01 tủ áo lớn, 01 tủ áo nhỏ, 01 bộ ngựa, 02 cái chõng, 01 bộ bàn, 01 bộ ghế salon, 01 máy bơm nước vì các tài sản này đã được phân chia cho bà Phụng. Ông và bà Phụng sẽ tự giải quyết với nhau trong việc bà Phụng quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất và di dời nhà để trả lại đất cho ông mà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án, trường hợp có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện vụ án khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Lành và ông Nguyễn Thanh Hùng trình bày:

Ông bà thống nhất như trình bày của các Nguyên đơn về quan hệ gia đình và nguồn gốc tài sản. Năm 1997, ông bà kết hôn và ở bên gia đình ông Hùng. Năm 2000, ông bà sang Campuchia làm ăn sinh sống. Tháng 02 năm 2009, ông bà cùng 02 người con là anh Lộc và chị Bích Xon về sống tại căn nhà đang tranh chấp đến nay. Ông bà có sửa chữa nhà và tôn tạo đất như: Thay ngói một phần mái nhà, sửa một phần vách nhà phía sau, xây hàng rào, đắp đất nền nhà cao khoảng 1,2 mét, trồng cây ăn trái. Ông bà không đồng ý yêu cầu của các Nguyên đơn vì ông bà đã thỏa thuận miệng mua nhà và đất từ ông Hiền vào tháng 4/2009 với giá 70.000.000 đồng. Ông bà đã trả cho ông Hiền 50.000.000 đồng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Hiền giao. Còn nợ 20.000.000 đồng thỏa thuận khi nào sang tên quyền sử dụng đất thì ông bà sẽ trả cho ông Hiền. Nay ông bà chỉ đồng ý trả cho ông Hiền số tiền chuyển nhượng nhà và đất còn nợ là 20.000.000 đồng. Đồng ý trả cho bà Phụng các đồ vật dụng trong nhà là 01 tủ thờ, 01 tủ áo lớn, 01 tủ áo nhỏ, 01 bộ ngựa, 02 cái chõng, 01 bộ bàn, 01 bộ ghế salon, 01 máy bơm nước và mái che.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị Bích Xon có bà Nguyễn Thị Lành, ông Nguyễn Thanh Hùng là người đại diện hợp pháp trình bày:

Chị Bích Xon không tranh chấp, không có yêu cầu gì, thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bà Lành, ông Hùng, không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn.

+ Bà Sơn Thị Chành Tha trình bày:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn.

+ Anh Nguyễn Siêu Y trình bày:

Anh không tranh chấp, không có yêu cầu gì về quyền lợi của anh trong việc tranh chấp đất này.

+ Anh Nguyễn Duy Tâm, Nguyễn Sô Khum, Nguyễn Hữu Đạt có ông Nguyễn Văn Hiền là người đại diện hợp pháp trình bày:

Anh Nguyễn Duy Tâm, Nguyễn Sô Khum và Nguyễn Hữu Đạt không tranh chấp, không có yêu cầu gì, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn, không thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bà Lành, ông Hùng.

+ Anh Nguyễn Thanh Lộc, ông Nguyễn Văn Ái, ông Nguyễn Văn Ấn, bà

Nguyễn Thị Phấn, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, ông Đoàn Thanh Minh, chị Đoàn Thị Trúc Phương, anh Đoàn Hoàng Giang: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Lộc, ông Ái, ông Ấn, bà Phấn, bà Dung, ông Minh, chị Phương, anh Giang không có văn bản ghi ý kiến về yêu cầu của các Nguyên đơn, đồng thời đều vắng mặt không có lý do.

Các đương sự không tranh chấp thêm vấn đề nào khác, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới, không yêu cầu triệu tập người làm chứng. Đối với bản chính Tờ tự thuận ngày 01/6/2004 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do bà Lành, ông Hùng quản lý, không có cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai.

Bà Phụng, ông Hiền, bà Lành, ông Hùng, chị Bích Xon, Duy Tâm, Sô Khum và Hữu Đạt thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình và Sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long.

Về giá nhà, hàng rào, cây trồng, bà Phụng, ông Hiền, bà Lành, ông Hùng, chị Bích Xon, Duy Tâm, Sô Khum và Hữu Đạt thống nhất theo biên bản định giá tài sản ngày 13/6/2022; về giá đất, bà Phụng, ông Hiền, bà Lành, ông Hùng thống nhất bằng 60% tổng giá đất theo biên bản định giá tài sản ngày 13/6/2022 và Chứng thư thẩm định giá ngày 09/12/2022 như sau:

Giá nhà là 114.825.902 đồng, trong đó giá nhà chính là 97.169.280 đồng, giá mái che là 2.069.760 đồng, giá nhà vệ sinh là 15.585.862 đồng. Giá hàng rào là 4.346.600 đồng. Giá cây trồng trên đất là 3.470.000 đồng, trong đó giá 01 cây mận là 700.000 đồng, 01 cây dừa là 975.000 đồng, 03 cây vú sữa là 1.410.000 đồng (470.000 đồng/cây), 01 cây chanh là 150.000 đồng, 01 cây mãng cầu là 115.000 đồng, 01 cây đu đủ là 120.000 đồng. Giá đất diện tích đo đạc thực tế là 288,1m^2 x 1.740.000đ/m^2 = 501.294.000 đồng ((600.000 đồng + 2.300.000 đồng) x 60% = 1.740.000đồng/m^2).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phụng về tranh chấp về quyền sở hữu tài sản. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hiền về tranh chấp về quyền sử dụng đất.

1. Buộc hộ bà Nguyễn Thị Lành gồm bà Nguyễn Thị Lành, ông Nguyễn Thanh Hùng, anh Nguyễn Thanh Lộc, chị Nguyễn Thị Bích Xon (có bà Lành, ông Hùng là người đại diện hợp pháp) giao cho bà Nguyễn Thị Phụng được quyền sở hữu các tài sản gồm 01 tủ thờ, 01 tủ áo lớn, 01 tủ áo nhỏ, 01 bộ ngựa, 02 cái chõng, 01 bộ bàn, 01 bộ ghế salon, 01 máy bơm nước, hiện hộ bà Lành đang quản lý, sử dụng (Theo biên bản xem xét, thẩm định, định giá ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình).

2. Hộ bà Nguyễn Thị Lành gồm bà Nguyễn Thị Lành, ông Nguyễn Thanh Hùng, anh Nguyễn Thanh Lộc, chị Nguyễn Thị Bích Xon (có bà Lành, ông Hùng là người đại diện hợp pháp) được quyền sở hữu tài sản là toàn bộ căn nhà gồm có nhà chính, mái che, nhà vệ sinh gắn liền với một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01, tại ấp Tân Thới, xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị Phụng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện hộ bà Lành đang quản lý, sử dụng (Kết cấu căn nhà theo biên bản xem xét, thẩm định, định giá ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình).

3. Hộ bà Nguyễn Thị Lành gồm bà Nguyễn Thị Lành, ông Nguyễn Thanh Hùng, anh Nguyễn Thanh Lộc, chị Nguyễn Thị Bích Xon (có bà Lành, ông Hùng là người đại diện hợp pháp) được quyền sử dụng một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01, tại ấp Tân Thới, xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp có diện tích đo đạc thực tế 288,1m^2, thể hiện từ mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 trở về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng một phần thửa đất số 48 ngày 13/6/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long, do bà Nguyễn Thị Phụng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện hộ bà Lành đang quản lý, sử dụng.

4. Hộ bà Nguyễn Thị Lành gồm bà Nguyễn Thị Lành, ông Nguyễn Thanh Hùng, anh Nguyễn Thanh Lộc, chị Nguyễn Thị Bích Xon (có bà Lành, ông Hùng là người đại diện hợp pháp) có nghĩa vụ trả giá trị tài sản là:

- Trả cho bà Nguyễn Thị Phụng giá trị toàn bộ căn nhà là 93.646.264 đồng.

- Trả cho ông Nguyễn Văn Hiền giá trị quyền sử dụng đất là 107.414.771 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

+ Ngày 06/11/2023 ông Nguyễn Văn Hiền làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Phụng trả lại cho ông diện tích đất 295,1m^2 thuộc một phần của thửa 48, tờ bản đồ số 1, quyền sử dụng đất cấp ngày 02/4/1998 đứng tên Nguyễn Thị Phụng, tại xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình theo Tờ phân chia tài sản của cha mẹ ngày 01/6/2004.

+ Ngày 06/11/2023 bà Nguyễn Thị Phụng làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Thanh Hùng, bà Nguyễn Thị Lành và các con di dời tài sản trả lại cho bà căn nhà số 625, gỗ thao lao, mái lợp ngói (Diện tích ngang 6,71m x dài 11,7m = 78,5m^2); mái che cặp bên hông nhà, bằng gỗ tạp, mái lợp tol (Ngang 2,5m x 11,7m = 29,25m^2); nhà vệ sinh móng gạch, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, không trần, cửa nhựa có hầm tự hoại (Ngang 1,9m x 2,9m = 5,51m^2) theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/3/2019 và Tờ thỏa thuận phân chia tài sản của cha mẹ ngày 01/6/2004.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp QSD đất là chưa chính xác. Bởi vì, ông Hiền, bà Phụng, bà Lành, ông Hùng tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, mua bán nhà và đòi lại tài sản. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, mua bán nhà và đòi lại tài sản.

[2] Ông Hiền khởi kiện yêu cầu bà Phụng và hộ bà Lành trả lại cho ông diện tích đất 288,1m^2. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận cho ông Hiền và bà Phụng cùng ủy quyền cho một người (Ông Trần Văn Lẫm) trong khi quyền lợi của ông Hiền với bà Phụng là đối lập nhau.

- Về nội dung:

[1] Ông Hiền, bà Phụng cho rằng vào năm 2013 ông bà thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng bà Lành, ông Hùng với giá 130.000.000 đồng. Trong đó, nhà giá 40.000.000 đồng, đất giá 90.000.000 đồng. Còn bà Lành và ông Hùng cho rằng ông Hiền thỏa thuận miệng thống nhất chuyển nhượng nhà và đất cho ông bà từ năm 2009 (Ông Hiền chuyển nhượng luôn căn nhà mà bà Phụng được hưởng vì ông Hiền nói là bà Phụng đã cho ông Hiền căn nhà này) với giá là 70.000.000 đồng. Bà Lành, ông Hùng đã trả cho ông Hiền được 50.000.000 đồng, còn nợ 20.000.000 đồng. Đến năm 2013 ông Hiền, bà Phụng thỏa thuận lại về việc chuyển nhượng nhà và đất với giá 130.000.000 đồng, nhưng bà Lành, ông Hùng không đồng ý nên việc chuyển nhượng không thành.

[2] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông Hiền với bà Lành và ông Hùng không được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Hiền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Phụng đứng tên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền với bà Lành và ông Hùng vào năm 2009 bị vô hiệu là có căn cứ.

[3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Phụng và hộ bà Lành có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị nhà, đất và cho rằng các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần giá trị nhà, đất tăng lên và công sức của bà Phụng và hộ bà Lành là bao nhiêu nên xác định phần giá trị nhà, đất tăng lên chiếm tỷ lệ 50% so với giá trị ban đầu tại thời điểm phân chia năm 2004. Đồng thời, căn cứ vào thời gian quản lý, sử dụng của từng người để tính tỷ lệ %. Sau đó, lấy giá trị theo định giá nhân với tỷ lệ % để buộc hộ bà Lành trả giá trị nhà là 93.646.000đ và đất 107.414.000đ cho ông Hiền và bà Phụng. Trong khi giá trị đất được định giá là 501.000.000đ là không phù hợp, bởi vì:

+ Bà Phụng khai, trước khi hộ bà Lành về ở năm 2009 thì bà có đắp đất nền nhà cao khoảng 01m trong phạm vi căn nhà tới đường nhựa.

+ Còn bà Lành và ông Hùng khai, quá trình ở trên đất ông bà có thay ngói một phần mái nhà, sửa một phần vách nhà phía sau, xây hàng rào, đắp đất nền nhà cao khoảng 1,2 mét, có trồng cây ăn trái.

Như vậy, cần phải định giá phần đất mà bà Phụng, bà Lành bồi đắp để xác định chi phí bồi đắp cải tạo đất mới có căn cứ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp nếu có căn cứ hộ bà Lành không có đất ở thì giữ nguyên cho hộ bà Lành được sử dụng và phải trả giá trị đất cho ông Hiền sau khi trừ số tiền 50.00.000đ đã đưa cho ông Hiền và số tiền chi phí bồi đắp phần đất tranh chấp của bà Phụng.

[4] Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hộ bà Lành không có đất ở nào khác ngoài diện tích đất tranh chấp là chưa chính xác. Bởi vì, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì hiện nay bà Lành và ông Hùng đang đứng tên 02 thửa đất trồng cây lâu năm là thửa 27 và 47 cùng tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 3.553,5m^2. Anh Lộc (Con bà Lành, ông Hùng) đang đứng tên 05 thửa đất, trong đó có 04 thửa là đất ở tại nông thôn, gồm: Thửa 17, 47, 56 và 57, tổng diện tích là 655,2m^2 và thửa 54, đất trồng cây lâu năm, diện tích 584,9m^2 cùng tờ bản đồ số 22, tại xã Tân Hòa, huyện Thanh Bình. Vì vậy, cũng cần phải thu thập làm rõ đối với hộ của bà Lành, ông Hùng về việc cho rằng không có đất ở.

[5] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, phải 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.

Do hủy Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Phụng, ông Hiền và ông, bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị Phụng và ông Nguyễn Văn Hiền mỗi người được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0004287 và số 0004288 cùng ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi Nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

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

Sỹ Danh Đạt