

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 12/2024/DS-PT

Ngày: 04/01/2024

V/v tranh chấp: “Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở”.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thu Trúc- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 và 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 805/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Huỳnh Duy C, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp Nh, xã H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:** Bà Phạm Thị U, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp Nh, xã H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà U: Nguyễn Văn T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp , xã A Th T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. (Văn bản uỷ quyền ngày /12/2023)

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

1. Phạm Thanh H, sinh năm 2006.

Địa chỉ: Ấp Nh, xã H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Lưu Đỗ Huyền D, sinh năm 1977 (Mẹ ruột)

Địa chỉ: Số A, Th N, phường Th N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Phan Như Y, sinh năm 2007

Người đại diện theo pháp luật: Chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1976 (Mẹ ruột)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Thị U; đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lưu Đỗ Huyền D.

Anh C, anh T, chị D có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* *Theo Đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Huỳnh Duy C trình bày:*

Anh có 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Quyền sử dụng đất được viết tắt là QSDĐ) do anh đứng tên QSDĐ gồm thửa số 760, tờ bản đồ số 24, diện tích 900,3m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX115702, sổ vào sổ cấp GCN: CS05351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/9/2020 và thửa số 759, tờ bản đồ số 24, diện tích 564,8m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số DA 639303, sổ vào sổ cấp GCN: CS05671 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/4/2021, 02 thửa đất trên tại ấp Nh, xã H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và căn nhà cấp 4, vách tường, mái tôn, nền gạch bông gắn liền trên 02 thửa đất trên.

Nguồn gốc 02 thửa đất và căn nhà trên là do anh nhận chuyển nhượng của anh Phạm Thế V (là con bà U) và chị Lưu Đỗ Huyền D (vợ anh V). Thời điểm anh V, chị D chuyển nhượng do dịch bệnh, nên anh có cho bà U ở lại 01 năm, nhưng ở đến nay bà không giao trả nhà và đất. Nay anh yêu cầu bà U giao trả lại 02 thửa đất số 759 và thửa số 760 và căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất.

* *Theo Bản tự khai đề ngày 31/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị U trình bày:*

Phạm Thế V là con bà có vay tiền anh C, do không có khả năng trả nên bán đất cho C, đồng thời Ch có hứa cho chuộc lại trong thời hạn 05 năm. Nguồn gốc đất và căn nhà trên đất là của vợ chồng bà cho V. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện anh C và xin chuộc lại 02 thửa đất và căn nhà gắn liền trên 02 thửa đất.

* *Theo tờ tự khai đề ngày 02/3/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Lưu Đỗ Huyền D là người đại diện theo pháp luật của Phạm Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:*

Nguồn gốc 02 thửa đất và căn nhà trên đất là của vợ chồng chị và anh V chuyển nhượng cho anh C. Khi chuyển nhượng, anh C có hứa cho thời hạn 05 năm chuộc lại. Hiện vợ chồng chị sinh sống ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Phạm Thanh H là con của chị và anh V, chị là đại diện hợp pháp Phạm Thanh H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện anh C.

** Theo tờ tự khai đề ngày 02/3/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Phạm Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật của Phan Như Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:*

Chị là mẹ ruột của Phan Như Y. Do điều kiện chị đi làm ăn xa nên gởi con cho mẹ chị là bà Phạm Thị U. Nay chị yêu cầu anh C cho gia đình chị chuộc lại đất.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Huỳnh Duy C.

- Buộc bà Phạm Thị U, Phạm Thanh H, Phan Như Y giao trả cho anh Nguyễn Huỳnh Duy C phần đất có diện tích 182m² mà hiện anh C đang đứng tên quyền sử dụng đất ở 02 thửa đất gồm: Thửa số 760, tờ bản đồ số 24, diện tích 900,3m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX115702, số vào sổ cấp GCN: CS05351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/9/2020 và thửa số 759, tờ bản đồ số 24, diện tích 564,8m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số DA 639303, số vào sổ cấp GCN: CS05671 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/4/2021 và 01 căn nhà cấp 4 diện tích 182m² gồm có nhà chính, nhà phụ, nhà bếp, mái che gắn liền trên phần đất diện tích 182m²;

Phần đất phía bà U giao trả diện tích 182m² có tứ cận sau:

- + Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 760 có số đo 11,59m + 5,73m.
- + Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 759 có số đo 17,85m + 4,31m.
- + Hướng Nam giáp phần đất còn lại thửa số 759 + 760 có số đo 4,65m + 0,73m + 3,93m.
- + Hướng Bắc giáp phần đất còn lại thửa số 759 + 760 có số đo 3,93m + 1,22m + 3,85m.

Phần căn nhà phía bà U giao trả diện tích 182m² có tứ cận và số đo như phần đất giao trả trên, căn nhà có kết cấu gồm:

- + Nhà chính: Diện tích 96m² có kết cấu Cột, kèo bê tông, mái tôn, vách tường, nền gạch ceramic 400x400, trần nhựa, có khu phụ.
- + Nhà phụ: Diện tích 48,4m² có kết cấu Cột, kèo gỗ quy cách, mái tôn, 2 vách tôn, 01 vách nhò, trần nhựa.

+ Nhà Bếp: Diện tích 16,8m² có kết cấu Cột, kèo sắt, mái tôn, 01 vách tôn, 01 vách lưới B40, 01 vách nhò, 01 không vách, nền xi măng, không trần, không khu phụ.

+ Mái che: Diện tích 20,8m² có kết cấu Cột, kèo thép, mái tôn, không vách, nền gạch tàu.

- Thời hạn giao trả nhà, đất là 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo Bản photo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, bị đơn Phạm Thị U kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn thửa đất 759 có diện tích 564,8m².

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thanh H là chị Lưu Đỗ Huyền D kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn thửa đất 759 có diện tích 564,8m².

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có ý kiến giữ và bổ sung yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Án sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa có căn cứ chuyển nhượng cả căn nhà bà U đang sinh sống, không đưa anh V và chị D vào tham gia tố tụng là thiếu sót nghiêm trọng; những thiếu sót của cấp sơ thẩm làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của bà U và chị D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm; về người tham gia tố tụng sẽ được xem xét theo nội dung vụ án tại phần nhận định.

Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự trình bày có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Phạm Thế V cho anh Nguyễn Huỳnh Duy C, nhưng có thoả thuận sẽ cho chuộc lại trong thời hạn 05 năm; anh C thì không thừa nhận có thoả thuận cho chuộc lại đất. Do anh C không thừa nhận, có tranh chấp nên sau khi xét xử sơ thẩm bà U và chị D kháng cáo, không đồng ý chuyển nhượng diện tích có căn nhà trên đất.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự cho thấy: Thửa đất 759 diện tích $564,8m^2$ và thửa 760 diện tích $900,3m^2$, tổng diện tích là $1.465,1m^2$ có nguồn gốc là của ông Phạm Văn H là chồng của bà U, sau cho anh Phạm Thế V đứng tên quyền sử dụng, anh V chuyển nhượng cho anh Nguyễn Huỳnh Duy C trong năm 2020 và 2021, anh C đã đứng tên quyền sử dụng cho đến nay. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh C, quyết định buộc bà U, cháu Phạm Thanh H và Phan Như Y giao trả cho anh Nguyễn Huỳnh Duy C phần đất có diện tích $182m^2$ và căn nhà trên đất tại 02 thửa đất nêu trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà U và chị D có đơn kháng cáo. Qua nội dung vụ án, cho thấy xem xét một số vấn đề cần làm rõ như sau:

[II.1]- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 02 thửa đất và căn nhà trên đất, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng chỉ buộc bà U cùng 02 người cháu trả lại diện tích $182m^2$ cùng căn nhà trên đất, không đề cập đến phần diện tích còn lại. Như vậy, là chưa giải quyết toàn diện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mặc nhiên cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là anh C, chưa xem xét giải quyết toàn diện nội dung vụ án, bảo vệ quyền lợi của tất cả các bên đương sự, có nhiều thiếu sót về việc thu thập tài liệu, chứng cứ.

[II.2]- Quá trình thụ lý phúc thẩm, có tiến hành thu thập hồ sơ chuyển nhượng từ anh V qua anh C ngày 23/6/2020 và ngày 29/3/2021, thì theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/6/2020 đối với thửa 760 chỉ có anh V ký tên chuyển nhượng mà không có chị D là vợ anh V ký tên. Anh V đứng tên trong thời kỳ hôn nhân với chị D, nếu là được cha mẹ tặng cho, vậy tặng cho cá nhân anh V hay tặng cho chung vợ chồng. Đồng thời, theo 02 hợp đồng chuyển nhượng này thì không thể hiện có chuyển nhượng căn nhà trên đất, thời điểm đó bà U đang sinh sống tại căn nhà mà không có tài liệu thể hiện bà U có ý kiến đồng ý hay không, và không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng.

Theo bản vẽ đo đạc ngày 30/12/2022 thể hiện căn nhà nằm trên cả 02 thửa đất, khi thực hiện chuyển nhượng không thể hiện có chuyển nhượng căn nhà. Bà U hiện nay không có chỗ ở nào khác, cần xem xét yêu cầu đòi lại đất có cả nhà trên đất của anh C, để án sơ thẩm tuyên buộc bà U phải trả lại là chưa phù hợp và có căn cứ pháp lý.

Từ đó, cấp sơ thẩm không đưa anh V và chị D vào tham gia tố tụng để xem xét về các hợp đồng chuyển nhượng cho anh C có phù hợp quy định, để anh C đứng tên quyền sử dụng và yêu cầu đòi lại là có căn cứ pháp lý hay không.

[II.3]- Chưa xem xét về nguồn gốc đất: Diện tích đất là của ông H là cha anh V chồng của bà U, là tài sản chung vợ chồng của bà U, ông H đã chết. Khi chuyển cho anh V đứng tên, chưa thu thập thủ tục tặng cho và hàng thừa kế, có ý kiến của hàng thừa kế hay không, để anh V có quyền định đoạt diện tích đất tranh chấp.

[III]- Tại giai đoạn phúc thẩm có thu thập hồ sơ chuyển nhượng đất giữa anh V với anh C, là tài liệu làm phát sinh các tình tiết mới, làm thay đổi nội dung vụ án. Dẫn đến những thiếu sót nêu trên là cần thiết được làm rõ để giải quyết toàn diện vụ án, bảo vệ quyền lợi của các bên đương sự, đúng quy định và căn cứ pháp luật. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần thiết phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền. Chưa xem xét yêu cầu kháng cáo.

[IV]- Ý kiến và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Về án phí: Bà U và chị Di không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2022/DS-ST ngày 13/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang về việc tranh chấp: “Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Cái Bè thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Bà U thuộc trường hợp được miễn và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho chị D số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012752 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CC THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Ngọc Giàu

