TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 93/2024/DS-PT
Ngày 03 - 4 - 2024
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đinh Phước Hoà
Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn
Ông Võ Ngọc Thông

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Phước Thạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 332/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 349/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Thiên T, sinh năm 1953, có mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1941;
3. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1947;
4. Ông Trần Đình C, sinh năm 1969;
5. Ông Trần Thế H, sinh năm 1955;

Đồng trú tại: Khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

6. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1932;
7. Ông Trần Duy H2, sinh năm 1957;

Đồng trú tại: Thôn V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Bình Định.

8. Ông Trần Thiên Đ, sinh năm 1949; trú tại: Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Trần Thị Mộng T1, sinh năm 1960; trú tại: Khu H, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

10. Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1960; trú tại: Xóm H, khu vực A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

11. Ông Trần Đình H3, sinh năm 1957; trú tại: Số A đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

12. Ông Trần Đình D, sinh năm 1958; trú tại: Khu C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định;

13. Ông Trần Đình T2, sinh năm 1958; trú tại: Số D đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

14. Bà Trần Thị Ngọc C1, sinh năm 1947; trú tại: Số A (cũ là số A) đường Q, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

15. Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1950; trú tại: Số A (cũ là số F) đường Q, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

16. Bà Trần Thị Ngọc H4, sinh năm 1966; trú tại: Số B đường X (cũ là số 147/39 Nguyễn H5), thành phố Q, tỉnh Bình Định.

17. Ông Trần Thế T3, sinh năm 1970; trú tại: Thôn C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

18. Bà Trần Thị Kim N1, sinh năm 1959; trú tại: Đ, thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

19. Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1967; trú tại: Phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

20. Ông Trần Nghiêm T4, sinh năm 1951; trú tại: Số B đường T, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

21. Bà Trần Thị Mộng V, sinh năm 1953; trú tại: Số A đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

22. Ông Trần Nghiêm B, sinh năm 1957; trú tại: Số A đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

23. Ông Trần H6, sinh năm 1926; trú tại: Xóm H, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

24. Ông Trần Quang S1, sinh năm 1956; trú tại: Thôn C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

25. Bà Trần Thị Ngọc H7, sinh năm 1967; trú tại: Số F đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của 24 nguyên đơn: Ông Trần Thiên T, sinh năm 1953; trú tại: Khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Ngọc S2, sinh năm 1947; trú tại: Khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S2*:* Luật sư Nguyễn Hữu P1 – Văn phòng L9, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: F H, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh H8 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

2. Phòng C3 tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tổ C, khu V, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Quang D1 – Trưởng Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng C4; địa chỉ: Số C đường L, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Văn B1 – Trưởng Văn phòng C4, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Văn Tấn Ả, sinh năm 1939 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ả*:*

4.1. Bà Huỳnh Thị P2;

4.2. Anh Văn Tấn L;

4.3. Anh Văn Tấn L1;

4.4. Anh Văn Tấn L2;

4.5. Anh Văn Tấn L3;

4.6. Chị Văn Thị Bích L4;

Đồng trú tại: Thôn L, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị P2, sinh năm 1945; trú tại: Thôn L, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

6. Ông Nguyễn An K1, sinh năm 1968; trú tại: Số B đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K1*:* Luật sư Nguyễn Hữu P1 – Văn phòng L9, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: F H, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn đồng thời là người đại diện của 24 nguyên đơn còn lại, ông Trần Thiên T *trình bày:*

Theo gia phả tộc họ Trần, nguyên bản chữ Hán được cố Trần C2 (là ông nội của bà Trần Thị Ngọc S2 và ông Trần Thiên T) dịch sang chữ Nôm năm 1928 thì nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 01, có diện tích đo đạc thực tế là 2.267,3m^2 (theo đo đạc của Công ty T8 ngày 30/3/2023) tọa lạc tại thôn C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định (viết tắt là thửa đất số 852) là của tộc họ Trần do cụ thủy tổ Trần Xuân Q tạo lập năm 1761 và lưu lại cho con cháu là các cụ Trần Xuân T5, Trần Xuân K2, Trần Xuân L5, Trần Xuân D2, Trần Xuân T6, Trần Xuân L6, Trần Cẩn . Cụ Trần Thế B2 (cha bà S2) là Chánh phái đời thứ 9 quản lý đất hương hỏa của tộc họ Trần từ năm 1938 đến khi cụ B2 qua đời (năm 2004); sau đó, bà S2 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngày 07/02/2002 (âm lịch), nhân ngày giỗ có bà con họ tộc, cụ B2 có nói khi nào cụ B2 qua đời thì giao nhà đất từ đường nói trên cho cụ Trần Thế K3 (là em trai cụ B2 và là cha của ông Trần Thiên T) quản lý để lo hương khói, thờ cúng ông bà. Di ngôn được lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương và có cả băng ghi âm.

Ngày 26/3/2003, tộc họ T7 tổ chức cuộc họp và quyết định xây dựng nhà từ đường cho tộc họ; bà S2 có tham gia và có lập biên bản cuộc họp. Ngày 01/01/2004, nhà từ đường được khởi công xây dựng, tiền xây dựng do con cháu tộc họ đóng góp. Khi đó, bà S2 đã có nhà riêng tại khu vực C, phường N, thị xã

A, tỉnh Bình Định. Khi cụ B2 ốm nặng thì bà S2 về chăm sóc cho đến khi cụ B2 qua đời; toàn bộ tài sản của cụ B2 do bà S2 quản lý và sử dụng. Tộc họ T7 đã yêu cầu bà S2 trả lại toàn bộ lại nhà và đất tại thửa đất số 852 cho tộc họ để tộc họ cử người quản lý nhà từ đường lo việc thờ cúng ông bà.

Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng), bà S2 đã được Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Bình Định (nay là Ủy ban nhân dân thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00596 ngày 07/6/2012 đối với thửa đất số 852 (viết tắt là GCN CH 00596). Ngày 19/01/2015, bà S2 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Văn Tấn Ả theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C3 chứng thực ngày 19/01/2015 (viết tắt là Hợp đồng số 126) và vợ chồng ông Văn Tấn Ả, bà Huỳnh Thị P2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01249 ngày 10/02/2015 đối với thửa đất số 852 (viết tắt là GCN CH 01249). Ngày 26/3/2015, ông Ả, bà P2 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn An K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/3/2015 (viết tắt là Hợp đồng số 542).

Theo ông T thì mặc dù có các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng bà S2 vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852; việc chuyển nhượng qua nhiều người chỉ là hình thức để bà S2 trốn tránh việc trả nhà và đất từ đường lại cho tộc họ.

Ông T và 24 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Ngọc S2 giao trả lại nhà và đất tại thửa đất số 852 mà hiện nay bà S2 đang quản lý, sử dụng cho tộc họ Trần; hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126 và Hợp đồng số 542.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thiên T cũng có một số ý kiến như sau:

- Trong trường hợp Tòa án hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126, số 542 thì việc việc giải quyết hậu quả pháp lý, bà S2, ông Ả, bà P2 và ông K1 tự giải quyết, ông cũng như 24 nguyên đơn không có ý kiến vì các nguyên đơn không biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên và số tiền bán đất bà S2 là người nhận, tự sử dụng, tộc họ T7 không có liên quan.

- Đối với chi phí sửa chữa các công trình trên đất khoảng 100.000.000 đồng sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà S2 như nội dung trình bày của ông Ả thì bà S2, ông Ả, bà P2 và ông K1 tự giải quyết vì việc sửa chữa của ông Ải t họ T7 không biết.

- Trong trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ hoặc một phần yêu cầu của nguyên đơn thì theo sự thỏa thuận của người trong tộc họ T7 và các nguyên đơn đã thống nhất tạm giao tài sản cho ông T quản lý, trông coi.

- Đối với công sức đóng góp, cải tạo đất làm tăng giá trị thửa đất của bà S2, ông không xác định được vì hiện trạng của thửa đất vẫn giữ nguyên từ thời điểm cụ B2 còn sống cho đến nay; trong quá trình quản lý, sử dụng, bà S2 có sửa chữa vài chỗ nhưng không đáng kể.

Ngoài ra, ông T và các nguyên đơn không có trình bày hoặc yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2 *trình bày:* Nhà và đất tại thửa đất số 852 có nguồn gốc là của cố Trần C2 và cố Phan Thị L7 (là ông bà nội của bà) để lại cho cụ Trần Thế B2 (cha bà). Ông bà nội sinh được 10 người con, 05 người đã chết khi còn nhỏ, còn lại 05 người là các cụ Trần Thị B3, Trần Thế B2, Trần Thế K3, Trần Thị G, Trần Thị L8 (đã chết 04 người, hiện nay chỉ còn cụ Trần Thế K3).

Mặc dù trong tờ phân chia tài sản năm 1952 không ghi về diện tích đất đang tranh chấp nhưng trong đơn hiến ruộng đất ngày 28/9/1976 thể hiện thửa đất nói trên là của cha mẹ bà. Cụ B2 đã đăng ký, kê khai sử dụng đất từ năm 1983 và thực hiện nghĩa vụ tài chính hàng năm với nhà nước. Sau khi cụ B2 mất (tháng 01/2004), bà tiếp tục là người quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852. Nhà ở có như hiện nay là do cha mẹ bà xây dựng. Riêng phần nhà thờ và sân gạch ở phía trước do tộc họ đóng góp xây dựng vào năm 2004. Khi họ tộc xây nhà thờ bà không đồng ý nhưng tộc họ vẫn tiến hành xây dựng vào thời điểm cha bà vừa qua đời. Bản thân bà không có ký vào biên bản họp tộc họ về việc xây dựng nhà từ đường. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì nhà và đất tại thửa đất số 852 là tài sản thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bà; cha mẹ bà chết không để lại di chúc và bà là người con duy nhất nên bà được hưởng toàn bộ nhà và đất nói trên. Bà sẽ hoàn trả lại phần xây dựng mà tộc họ đã bỏ tiền ra xây dựng trên đất đang tranh chấp và 20.000.000 đồng tiền chênh lệch giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ***ông*** Văn Tấn Ả ***và bà*** Huỳnh Thị P2 ***thống nhất*** *trình bày:*

Ngày 19/01/2015, bà S2 đã chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho vợ chồng ông bà; theo Hợp đồng số 126 thì giá chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.300.000.000 đồng; vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho bà S2 và đã được UBND thị xã A cấp GCN CH 01249 đối với thửa đất nói trên. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng không có bất kỳ tranh chấp nào đối với thửa đất số 852 vì đã có bản án của Tòa án đã có hiệu lực. Sau khi mua đất xong, vợ chồng ông có tu sửa và xây dựng tường rào cổng ngõ với chi phí là 100.000.000 đồng. Sau đó, do kinh tế gia đình khó khăn nên ngày 26/3/2015, vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn An K1; theo Hợp đồng số 542 thì giá chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng ông đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông K4 nên không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất nói trên.

Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 01 năm 2023, bà Huỳnh Thị P2 khai rằng không có sự việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 852 giữa

vợ chồng bà với bà Trần Thị Ngọc S2, vì vậy vợ chồng bà không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà S2 và tộc họ Trần.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **ông*** Nguyễn An K1 *trình bày:*

Ngày 26/3/2015, vợ chồng ông Ả đã chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông; theo Hợp đồng số 542 thì giá chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất nhưng hiện nay ông chưa làm xong thủ tục sang tên thửa đất nói trên và ông vẫn đang cho bà S2 ở nhờ, khi nào chuyển nhượng tiếp cho người khác thì ông sẽ lấy lại. Giữa ông và vợ chồng ông Ả đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ Trần, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, ông không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C3 *tỉnh Bình Định là ông* Phan Quang D1 - *Trưởng Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định trình bày:*

Ngày 19/01/2015, Phòng C3 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 126 giữa bà S2 với vợ chồng ông Ả, bà P2. Căn cứ để Phòng C3 tỉnh Bình Định thụ lý và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên: GCN CH 00596 đứng tên bà Trần Thị Ngọc S2; chứng minh nhân dân của ông Ả, bà S2. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng, Phòng C3 tỉnh Bình Định không nhận được bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến việc phong tỏa, ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan có thẩm quyền. Phòng C3 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 126 theo đúng trình tự, thủ tục; do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ T7, Phòng Công chứng số C tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, Phòng Công chứng số C tỉnh Bình Định không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 *là ông* Trịnh Văn B1 - *Trưởng* Văn phòng C4 *trình bày:*

Ngày 26/3/2015, Văn phòng C4 đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 542 giữa vợ chồng ông Ả, bà P2 với ông K1. Căn cứ để Văn phòng C4 thụ lý và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên: GCN CH 01249 đứng tên ông Văn Tấn Ả; sổ hộ khẩu số 251, họ tên chủ hộ là ông Văn Tấn Ả; chứng minh nhân dân của ông Ả, bà P2, ông K1. Văn phòng C4 đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 542 theo đúng trình tự, thủ tục; do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ Trần, Văn phòng C4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, Văn phòng C4 không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh H8 - *Trưởng* Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A*, tỉnh Bình Định trình bày:*

Về trình tự, thủ tục cấp GCN CH 00596: Ngày 25/3/2012, bà S2 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại thửa đất số 852. Ngày 21/5/2012, UBND phường N, thị xã A có Tờ trình số 40/TTr-UBND về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất nói trên theo Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc

thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi bà S2 thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A đã có Tờ trình đề nghị UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 852 cho bà S2 là đúng quy định.

Về trình tự, thủ tục cấp GCN CH 01249: Căn cứ Hợp đồng số 126 về việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 giữa bà S2 với ông Ả và theo đơn yêu cầu của ông Ả về việc đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên cho ông; sau khi ông Ả thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A đã có Tờ trình đề nghị UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 852 cho ông Ả là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, Toà án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 654 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 117, 123, 209, 213, 218 của Bộ luật dân sự; Luật đất đai số 13/2003/QH13.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng; Điều 48 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 và lệ phí Tòa án và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thị Ngọc S2 có nghĩa vụ trả lại cho tộc hộ Trần một phần nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1, diện tích đo thực tế 763,8m^2 (trong đó có 70,04m^2 đất ở và 693,76m^2 đất vườn) tại thôn C, xã N, huyện A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định), có giới cận:

- Đông Giáp nhà và đất của bà Trần Thị Ngọc S2;
- Tây giáp đất ông Phạm Ý;
- Nam giáp đường bê tông;
- Bắc giáp đất bà Trần Thị Ngọc S2.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Thiên T là người đại diện tộc họ T7 nhận tài sản trên.

Tộc họ Trần được sử dụng các cây ăn quả có trên khuôn viên đất gồm: 05 cây cau ta, 06 cây mãn cầu, 01 cây mận, 01 cây ổi. Buộc tộc họ Trần mà đại diện là ông Trần Thiên T phải thối lại giá trị các cây ăn quả cho bà Trần Thị Ngọc S2 tổng cộng 1.383.000 đồng (05 cây cau ta có giá 160.000 đồng; 06 cây mãn cầu có giá 960.000 đồng; 01 cây mận trị giá 210.000 đồng; 01 cây ổi trị giá 53.000 đồng).

2. Không chấp nhận lời nại của các nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất 2.281.3m^2 thuộc thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại thôn C, xã N, huyện A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định)

là của tộc họ Trần.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Ngọc S2 với ông Văn Tấn Ả đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 19/01/2015.

4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Tấn Ả, bà Huỳnh Thị P2 với ông Nguyễn An K1 đã được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/3/2015.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01249 ngày 10/02/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định cấp cho ông Văn Tấn Ả.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng; về quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 23/10/2023, bà Trần Thị Ngọc S2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/10/2023, ông Nguyễn An K1 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị Ngọc S2, ông Nguyễn An K1 giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy thủ tục tống đạt giấy triệu tập phiên tòa cho ông Nguyễn An K1 không đúng quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông Nguyễn An K1 là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn An K1. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Đây là phiên tòa được mở lần 02 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về tố tụng:

Ngày 30/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 115/2023/QĐST-DS về việc hoãn phiên tòa, có nội dung:

"*2. Thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa xét xử vụ án được ấn định như sau:*

- Thời gian mở phiên tòa: 07 giờ 30 phút ngày 18 tháng 9 năm 2023.

- Địa điểm mở phiên tòa: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định".

Ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Thông báo số 3497/2023/TB-TA *"về việc dời lịch xét xử*", có nội dung:

"*Vì Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa bận công tác đột xuất nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tạm hoãn phiên tòa xét xử vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 19/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" giữa đại diện theo ủy quyền của 24 nguyên đơn ông* Trần Thiên T*, bị đơn bà* Trần Thị Ngọc S2 *và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 18 tháng 9 năm 2023.*

Thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa xét xử vụ án được ấn định như sau:

- Thời gian mở phiên tòa: 07 giờ 30 phút, ngày 25 tháng 9 năm 2023.

- Địa điểm mở phiên tòa: Tầng 3, phòng 26, Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, Số A L, Tp Q, Bình Định".

Ngày 19/9/2023, Văn phòng T9 có "*Biên bản giao nhận*" để giao Thông báo về việc dời lịch xét xử số 3497/2023 nêu trên cho ông Nguyễn An K1 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có nội dung: "*Ông* K1 *không có mặt ở nhà, không có người nhận. Thừa phát lại lập biên bản không giao được trình Tòa án*" (bl 1554).

Tại khoản 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Thủ tục cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp cho cá nhân như sau:

"*5. Trường hợp người được cấp, tống đạt, thông báo vắng mặt thì người thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo phải lập biên bản và giao cho người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng nơi cư trú với họ hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc để thực hiện việc ký nhận hoặc điểm chỉ và yêu cầu người này cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo. Biên bản phải được lưu trong hồ sơ vụ án.*

Trường hợp người được cấp, tống đạt, thông báo vắng mặt ở nơi cư trú mà không rõ thời điểm trở về hoặc không rõ địa chỉ nơi cư trú mới của họ thì người thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo phải lập biên bản về việc không thực hiện được việc cấp, tống đạt, thông báo, có xác nhận của đại diện tổ dân phố hoặc Công an xã, phường, thị trấn; đồng thời, thực hiện thủ tục niêm yết công khai văn bản cần tống đạt theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật này. Biên bản phải được lưu trong hồ sơ vụ án."

Tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Thủ tục niêm yết công khai:

"*1. Việc niêm yết công khai văn bản tố tụng được thựa hiện trong trường hợp không thể cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177 và Điều 178 của Bộ luật này*

...3. Thời hạn niêm yết công khai văn bản tố tụng là 15 ngày, kể từ ngày niêm yết."

Đối chiếu quy định trên, ông Nguyễn An K1 không có mặt ở nhà thì Tòa án phải tiến hành niêm yết công khai Thông báo về việc dời lịch xét xử số 3497/2023 tại nơi cư trú của ông K1. Thực tế trong quá trình giải quyết vụ án, khi tống đạt văn bản tố tụng cho ông K1, khi ông K1 không có mặt ở nhà thì Văn phòng Thừa phát lại đều tiến hành thủ tục niêm yết công khai, chỉ có lần giao Thông báo dời lịch xét xử, Văn phòng Thừa phát lại không tiến hành niêm yết công khai.

Hơn nữa, thời hạn niêm yết công khai là 15 ngày kể từ ngày niêm yết, trong khi đó Văn phòng T9 tiến hành giao Thông báo cho ông K1 vào ngày 19/9/2023, phiên tòa được mở vào ngày 25/9/2023 nên Văn phòng T9 có tiến hành thủ tục niêm yết công khai thì cũng không đảm bảo đúng thời hạn theo quy định pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Khang A là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Trên thửa đất có diện tích 763,8m^2 giao cho tộc họ Trần có Nhà từ đường, bếp, sân xi măng được xây dựng từ năm 2004.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thiên T cũng có ý kiến "*Đối với chi phí sửa chữa các công trình trên đất khoảng 100.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà* S2 *như nội dung trình bày của ông* Ả *thì bà* S2*, ông* Ả*, bà* P2 *và ông* K1 *tự giải quyết vì việc sửa chữa của ông* Ả*, tộc họ* T7 *không biết*".

Như vậy, có cơ sở xác định sau khi tộc họ Trần xây dựng nhà từ đường vào năm 2004, đến nay đã sử dụng gần 20 năm, để tiếp tục sử dụng những công trình xây dựng trên thì phải tiến hành sửa chữa. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thiên T cũng xác nhận có việc sửa chữa các công trình trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K1 cho biết đã sửa chữa nhà cửa mất khoảng 160.000.000 đồng. Tại đơn kháng cáo, ông K1 tiếp tục khẳng định sau khi nhận chuyển nhượng thì ông có bỏ tiền để sửa chữa. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với tiền sửa chữa công trình trên đất là thiếu sót.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc triệu tập ông K1 đến phiên tòa nên ông K1 không có mặt ở phiên tòa để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình đối với số tiền sửa chữa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn An K1 cần phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An K1.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Ngọc S2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc S2 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0000405 ngày 25/10/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Ông Nguyễn An K1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn An K1 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0000404 ngày 25/10/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa