

Bản án số: 846/2018/DS-PT

Ngày: 19/09/2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 13 và 19 tháng 09 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2018/DSPT ngày 25 tháng 05 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2018/DS-ST ngày 16/04/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC– Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3477/2018/QĐ-PT ngày 06/08/2018 và Quyết định số 4011/2018/QĐ-PT ngày 06/09/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 207 Khu B, ấp H, xã TB, huyện BL, tỉnh LA.

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn: Bà Vũ Thị T3, sinh năm 1953; tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 5378 ngày 21/06/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ (Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thái Tùng T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: B19/13 ấp H, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh N và ông Lê Minh N là các Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

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

3.1 Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1963;

3.2 Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1993;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành P và ông Thành T2 : Bà Vũ Thị T3 tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 5378 ngày 21/06/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ (Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

3.3 Bà Nguyễn Thị Ngọc P1, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: B19/12 ấp H, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, ông T2 và P1: Bà Ngô Thái Tùng T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.4 Ông Nguyễn Bá T4, sinh năm 1981.

3.5 Bà Nguyễn Thị Hồng T5, sinh năm 1983.

3.6 Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1986.

3.7 Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1988.

3.8 Bà Mai Thị Diễm T6, sinh năm 1985.

3.9 Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: B19/13 ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T4, bà T5, bà Y, bà L, bà T6 và ông S: Ông Nguyễn Bá C, tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 18/11/2011 tại Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh (BL.137-139). *(có mặt)*

3.10 Bà Trương Thị N1, sinh năm 1959;

Địa chỉ: B19/13 ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

3.11 Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1941 chết 05/02/1995.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

3.11.1. Ông Trần Ngọc S1,

3.11.2. Bà Trần Thị Thùy V,

3.11.3. Bà Trần Thị Thùy T7

Cùng địa chỉ: B5/11 ấp H, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Các ông bà Sơn, Vân, Trang vắng mặt)

3.12 Bà Nguyễn Thị B1 (sinh năm 1931 - chết 2018);

Địa chỉ: C1/56 ấp 3, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B1: Ông Hà Thanh L1, sinh năm 1958; địa chỉ: C1/26 ấp 3 xã BC, huyện BC. *(Có đơn xin vắng mặt ngày 09/07/2018).*

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Bá C.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BC.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2010 cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn do ông Nguyễn Thành P đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên chủ quyền sử dụng đất 3.882m² đất thổ vườn thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 03 tại xã BC huyện BC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V298128 (số vào sổ 404/QSDD/Q1) do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 16/07/2002.

Nguồn gốc phần đất trên là của bà Nguyễn Thị C1 (mẹ của ông Đ) thừa hưởng từ gia tộc, bà C1 quản lý và sử dụng từ năm 1965 cho đến khi chết năm 1998.

Khoảng năm 1993, mẹ ông là bà Nguyễn Thị C1 cho ông Nguyễn Bá C cùng gia đình đến ở tạm và cất nhà mái tôn vách lá trên diện tích 1.500m² thuộc thửa đất trên.

Năm 2005, ông C tháo dỡ nhà cũ để xây nhà kiên cố diện tích 4m x 16m, gia đình ông ngăn cản không cho cất, Ủy ban xã có mời ra giải quyết yêu cầu ngưng thi công nhưng ông C không chấp hành mà vẫn tiếp tục thực hiện. Năm 2010 ông C xây tiếp căn nhà thứ hai cũng với diện tích 4m x 12m bên cạnh căn trước, hiện trạng nhà tường mái tôn nền xi măng. Ông tiếp tục tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã. Các bên hòa giải không thành.

Nay ông yêu cầu ông C và gia đình tháo dỡ nhà hoàn trả lại cho ông phần đất khoảng 1.500m² thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 03 bộ địa chính xã BC huyện BC.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – ông Nguyễn Bá C với tư cách bị đơn và là người đại diện cho các con ông trình bày:

Phần đất mà ông P đang tranh chấp có nguồn gốc là ông mua của bà Nguyễn Ngọc D năm 1990. Khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay ngày 06/12/1990 ghi diện tích mua bán là 1.500m² đất của bà Nguyễn Thị C1 cho bà D, không ghi số thửa và giá trị mua bán là 10 chỉ vàng 24K (BL.156).

Thời điểm mua bán với bà D, ông C biết phần đất trên là của bà C1 nhưng ông vẫn đồng ý mua vì bà D có xuất trình giấy ngày 10/03/1990 của bà C1 cho bà D phần đất trên (BL.180). Thỏa thuận mua bán xong thì bà D là người giao đất cho ông, việc giao đất có sự chứng kiến của bà C1. Sau khi nhận đất, ông và gia đình về cất nhà ở trên phần trên cho đến nay và chưa tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Năm 2005, khi ông xây dựng lại nhà thì các con bà C1 là ông Đ, ông P có ngăn cản và thưa ra xã đòi lại đất. Năm 2010, khi ông tiếp tục xây dựng thêm một căn nhà nữa thì phía ông Đ lại tiếp tục ngăn cản đồng thời làm đơn thưa ra xã và ra Tòa án tranh chấp với ông.

Nay với yêu cầu đòi đất của ông P, ông và gia đình (gồm những người ông đại diện) không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị N1, vợ của ông C và hiện đang ở tại nhà trên đất đang tranh chấp, trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông C và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị B1 trình bày tại đơn xin vắng mặt ngày 17/12/2012 như sau: Bà là chị ruột của bà Nguyễn Thị C1 và Nguyễn Ngọc D. Sự việc giữa hai em bà trao đổi hay bán gì đó bà hoàn toàn không biết. (BL.244)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị D có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là các ông bà: Trần Ngọc S1, Trần Thị Thùy V, Trần Thị Thùy T7. Ông S1, bà V và bà T7 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định.

Tòa án nhân dân huyện BC đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 369/2018/DSST ngày 24/05/2018 như sau:

“1.1. Chấp nhận yêu cầu của hộ ông Nguyễn Tấn Đ có ông Nguyễn Thành P đại diện về việc đòi hộ ông Nguyễn Bá C có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ phần đất diện tích 1.536,6m² thuộc một phần thửa 317 tờ bản đồ số 03, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc hộ ông Nguyễn Bá C có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng trả lại cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ 1.536,6m² thuộc một phần thửa 317 tờ bản đồ số 03, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/06/2012.

2. Buộc ông Nguyễn Bá C trả cho ông Nguyễn Tấn Đ chi phí đo vẽ và chi phí định giá, số tiền tổng cộng là 3.090.170 đồng (Ba triệu không trăm chín mươi ngàn một trăm bảy mươi đồng) Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/04/2018, bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/04/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện BC kháng nghị về việc nội dung giải quyết của bản án sơ thẩm không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BC.

Người kháng cáo – bị đơn trình bày: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do sai sót nghiêm trọng về tố tụng, nếu không hủy thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét

theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn.

Nguyên đơn do bà Vũ Thị T3 trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông C. Các ông Đ, P và bà P1 là con của bà C1 và ông Nguyễn Hữu Q, riêng hai ông Nguyễn Thành C2 và ông Nguyễn Ngọc Q1 là con của chồng bà C1 với người vợ khác, đã đi nước ngoài đã lâu nên ít liên lạc. Bà C1 có 04 anh chị em, gồm: ông Nguyễn Văn H1, Bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D, cả 04 người đều đã chết. Mẹ của bà C1 là bà Sáng có để lại nhiều đất đai cho các con, phần bà C1 là số đất bà C1 đã thực tế sử dụng canh tác từ năm 1965 và đến năm 1998 được cấp quyền sử dụng. Sau đó bà C1 chết, ông Đ đại diện hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đóng thuế đất cho đến nay. Các anh chị em khác của bà C1 có được bà Sáng để lại diện tích đất không và diện tích bao nhiêu, ở đâu thì phía nguyên đơn không tìm hiểu vì không thuộc phạm vi của vụ tranh chấp này. Bà C1 có cho bà D 1.500m² đất trong số 7.625m² đất ruộng tại ấp 2 xã BC theo giấy của bà C1 gởi Ủy ban Nông hội ngày 20/08/1993. Đối chiếu với giấy chứng nhận của bà C1 thì cộng diện tích 03 thửa đất số 234, 235, 236 (tờ bản đồ số 3) có diện tích đất ruộng tương ứng với diện tích bà C1 đã nêu. Số đất bà C1 cho bà D không nằm trong thửa 317, hiện tại các con bà D quản lý phần đất của bà D có đăng ký quyền sử dụng đất ở cùng ấp 2 xã BC. Nguyên đơn yêu cầu ông C và gia đình phải trả lại đất.

Bà Trương Thị N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà đồng ý với ý kiến của ông C. Bà là người đứng ra giao dịch với bà D nên nắm rõ sự việc hơn ông C, xin trình bày: Bà vô coi đất và thỏa thuận mua với bà D từ tháng 02/1990, đến tháng 12/1990 mới giao tiền (10 chỉ vàng 24K) và bà D đưa cho bà giấy sang nhượng cùng giấy xác nhận cho đất của bà C1. Khi bà giao tiền xong, bà D dẫn bà ra giao đất và chỉ ranh đất là bờ ranh có sẵn đến bây giờ, trên đất có sẵn một nhà lá. Một ngày sau, gia đình bà chở vật liệu vô cất nhà thì bà C1 có qua coi và không nói gì. Gia đình bà ở đó đến năm 2005 nhà xuống cấp quá nên sửa lại nhưng không làm đơn xin phép, lúc làm nhà mới thì con bà C1 là ông Đ và ông Phát qua cản lại. Năm 2010, bà xây thêm diện tích nhà thì ông Đ và ông Phát tranh chấp cho tới nay. Từ lúc mua lại quyền sử dụng đất của bà D tới nay, gia đình bà chỉ kê khai nhà đất năm 1993 ở xã và có cấp biên nhận, không làm giấy tờ nhà đất vì không lâu sau khi mua của bà D thì chồng bà D chết, rồi sau đó lần lượt là bà D đến bà C1 chết, khi bà C1 chết chỉ còn các con bà C1 thì gia đình bà không thể làm được giấy tờ. Nhưng từ năm 1993 đến nay gia đình bà đã đóng thuế đất hàng năm (đã nộp photo biên lai thu thuế trong hồ sơ). Gia đình bà hiện đang ở trên đất gồm vợ chồng bà và các con (do ông C đại diện tham gia tố tụng), ngoài ra còn có con dâu là vợ của Nguyễn Bá C2 và các cháu: Nguyễn Quốc Toàn, Nguyễn Bá C3, Nguyễn Hoàng H2, Nguyễn Huỳnh Ngọc T8, Tô Nguyễn Phương D1 hiện đang ở cùng gia đình trên đất tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn kháng cáo trình bày quan điểm tranh luận:

- *Luật sư Nguyễn Minh N trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm

rõ các tình tiết sau: Ngày 10/03/1990 bà C1 tặng cho bà D 1.500m² đất nhưng thực tế bà D đã sử dụng phần đất này từ năm 1980. Khi bà C1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bao gồm 1.500m² đất đã cho bà D, do thời điểm này bà D đã chết nên không có ý kiến được. Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của các con bà D để làm rõ tình tiết này là điều tra không đầy đủ. Bà C1 đã làm đơn gửi cho Nông hội xin tách thửa cho em khẳng định ý chí cho đất của bà C1. Bà C1 cho đất là có thật, ông C sử dụng ổn định từ đó đến nay và đã đóng thuế đất hàng năm đầy đủ. Văn bản tặng cho của bà C1 không vi phạm pháp luật đất đai nên đề nghị công nhận văn bản này. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận văn bản của ông Nguyễn Thành C4 và ông Nguyễn Ngọc Q1 ủy quyền cho ông Đ mà không được hợp pháp hóa lãnh sự là không đúng quy định pháp luật, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để chuyển cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Luật sư Lê Minh N trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông Nguyễn Thành C4 và ông Nguyễn Ngọc Q1 là các anh của ông Đ vào tham gia tố tụng, dù ông C4 và ông Q1 đều có yêu cầu không tham gia tố tụng nhưng Tòa án vẫn phải đưa hai ông vào với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan dù có thể không thay đổi về thẩm quyền do phát sinh yếu tố nước ngoài sau khi Tòa án BC thụ lý. Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2018 ngày 08/02/2018 đã quyết định mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vào ngày 09/03/2018, phiên tòa ngày 09/03/2018 đã hoãn và lập biên bản phiên tòa, quyết định hoãn phiên tòa đã thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 26/03/2018 nhưng biên bản phiên tòa ngày 26/03/2018 thể hiện *ngợi án kết thúc vào ngày 09/03/2018 và tạm dừng phiên tòa do thời gian xét xử đã hết*, nhưng cấp sơ thẩm không có quyết định tạm ngừng phiên tòa, đến ngày 02/04/2018 Tòa án mới ra thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 16/04/2018. Về nội dung, các bên con bà C1 và con bà D có biên bản thỏa thuận hoán đổi đất nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra là rõ 1.500m² đất ông C sử dụng có nằm trong phần diện tích hoán đổi này hay không. Mặt khác, gia đình ông C đã sử dụng đất ổn định, bà C1 biết nhưng không có ý kiến, thể hiện phần đất đó bà C1 đã chuyển cho bà D và bà D đã sang nhượng lại cho ông C, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm hoặc nếu không hủy thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Không đồng ý yêu cầu của bị đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đ và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá C do yêu cầu này không được đưa ra trước thời điểm mở phiên họp công khai chứng cứ ở cấp sơ thẩm. Không đồng ý kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, vì: việc bà C1 lập giấy xác nhận ngày 10/03/1990 để cho đất và bà D lập giấy sang nhượng ngày 06/12/1990 chuyển nhượng đất cho ông C là vi phạm Điều 5 Luật Đất đai 1978 và Điều 16 Luật Đất đai năm 1987 nên không có giá trị pháp lý. Tại thời điểm bà C1 lập giấy xác nhận ngày 20/08/1993 bà C1 chưa có giấy tờ sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền chuyển nhượng cho bà D. Ông C cũng không được coi là sử dụng ổn định phần đất trên

vì đã có tranh chấp từ năm 2005 đến nay và trên phần đất 1.500m² này còn có nhà ông Đ và ông P cùng đang sử dụng. Ông C ở trên đất qua nhiều đợt kê khai đất nhưng không hề kê khai đất, không có giấy tờ pháp lý đối với đất, việc kê khai đất là quyền lợi và trách nhiệm của người sử dụng đất nên ông C không thể viện lý do chồng bà D chết nên không thể kê khai đất. Đất bà D chuyển nhượng cho ông C chỉ ghi chung chung là 1.500m² đất không ghi số thửa, loại đất, vị trí đất, trong khi đất bà C1 ghi trong Tờ xác nhận cho bà D lại ghi rõ là “đất *dây ruộng*”, và đất thuộc thửa 317 là đất thổ vườn. Tờ xác nhận giữa các con bà C1 và các con bà D cũng thể hiện hoán đổi hai phần đất có cùng 1.500m² đất và mỗi bên đã sử dụng ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị, xét thấy: Bản án sơ thẩm về thủ tục tố tụng có vi phạm nghiêm trọng, về nội dung chưa điều tra đầy đủ nên kháng cáo của bị đơn có cơ sở, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án có thẩm quyền xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BC trong thời hạn luật định, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về tố tụng:

Theo biên bản lấy lời khai ngày 18/05/2011 (BL.203), ông P trình bày: mẹ ông là Nguyễn Thị C1 có 03 anh chị em là bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Văn H1. Cả 03 người trên đến nay đều đã chết.

Bà Nguyễn Thị D (sinh 1941, chết năm 1997 – BL.261, 265) là người đã nhận đất cho từ bà C1 và sang nhượng lại cho ông Nguyễn Bá C, do vậy, việc giải quyết tranh chấp liên quan đến phần trình bày của bị đơn có thể làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà D, do bà D đã chết nên cần thiết đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D vào tham gia tố tụng như Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện là đúng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh

để xác định rõ cụ thể những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D1 gồm những ai, hiện đang quản lý tài sản của bà D (nếu có) để đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Ông Nguyễn Văn H1 (đã chết 1980 – BL.260, 269), bà Nguyễn Thị B1 có đơn yêu cầu vắng mặt và trình bày: Bà không biết gì về việc bà C1 và bà D tặng cho, chuyển đổi đất, đến nay bà B1 cũng đã chết (Trích lục khai tử ngày 23/07/2018). Theo Công văn số 745/TNMT-PC ngày 04/06/2014 của Phòng Tài nguyên Môi trường Ủy ban nhân dân huyện BC trả lời xác minh về nguồn gốc đất thửa 317 tờ bản đồ số 3 (Tài liệu 02/CT-UB) bà Nguyễn Thị C1 có tên trong sổ mục kê đất tại quyền số 2 và đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/05/1995, số vào sổ 404/QSĐĐ/Q1, đến ngày 16/07/2002 cấp đổi cho ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ đứng tên do bà C1 chết. Vậy, quyền sử dụng đất tranh chấp thửa 317 đã được cấp cho bà C1 và nay là những người trong hộ gia đình của bà C1 được đứng tên, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 và bà B1 không có tranh chấp về thửa đất này, việc giải quyết vụ án đòi đất của ông Đ với ông C không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của phía những người thừa kế của ông H1 và bà B1, do vậy không cần thiết đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Nguyễn Thành C4 (sinh năm 1955) và ông Nguyễn Ngọc Q1 (sinh năm 1961) có là anh ruột của ông Nguyễn Thành Đ và là con của bà Nguyễn Thị C1 hay không, cả hai ông C4 và Q1 đã có đơn yêu cầu từ chối tham gia tố tụng do đã xuất cảnh sang USA từ năm 1979 (BL.274 và 276), mặt khác ông Nguyễn Thành Đ là đại diện hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2002 nên ông Đ có quyền đứng ra tranh chấp để đòi lại đất cho hộ gia đình, ông C4 và ông Q1 không tranh chấp gì về quyền sử dụng đất với ông Đ nên không cần thiết đưa hai ông C4 và Q1 vào tham gia tố tụng như Tòa án sơ thẩm đã thực hiện là đúng. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện BC giải quyết tranh chấp theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập Ủy ban nhân dân huyện BC và Ủy ban nhân dân huyện BC đã cử người đại diện tham gia tố tụng nhưng Tòa án không đưa họ vào tham gia tố tụng, xét thấy các bên đương sự không có yêu cầu xem xét việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không phải đưa Ủy ban nhân dân huyện BC vào tham gia tố tụng theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Thị N1 là vợ ông C có trình bày ngoài vợ chồng ông C, bà N1 và các con Nguyễn Bá T4, Nguyễn Thị Hồng T5, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng L, Mai Thị Diễm T6, Nguyễn Văn S còn có các cháu: Nguyễn Quốc T9, Nguyễn Bá C3, Nguyễn Hoàng H2, Nguyễn Huỳnh Ngọc T8, Tô Nguyễn Phương D1 hiện đang cùng ngụ tại nhà B19/13 ấp 2, xã BC, huyện BC trên phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra để đưa đủ những người đang thực tế cư ngụ trên đất tranh chấp vào tham gia tố

tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét các quyền và nghĩa vụ của họ có thể phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án là thiếu sót.

Về việc ủy quyền tham gia tố tụng, xét thấy:

Ông Nguyễn Tấn Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Thành P tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện BC theo Giấy ủy quyền ngày 04/11/2010 tại Ủy ban nhân dân xã BC (BL.171) trong thời hạn một năm là từ ngày 04/11/2010 đến hết ngày 04/11/2011. Đến ngày 04/05/2011, ông Nguyễn Tấn Đ tiếp tục ủy quyền cho ông Nguyễn Thành P tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện BC theo Giấy ủy quyền ngày 04/05/2011 tại Ủy ban nhân dân xã BC (BL.169) với thời hạn ủy quyền là một năm kể từ ngày 04/05/2011. Vậy, thời hạn ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 04/05/2011 đã kết thúc ngày 04/05/2012, ông Đ và ông P không bổ sung giấy ủy quyền mới nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Phát là không có cơ sở.

Tương tự, ông Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thành P đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện BC trong thời hạn 01 năm theo Giấy ủy quyền ngày 25/05/2011 và ngày 04/05/2011 tại Ủy ban nhân dân xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (BL170, 172). Hai giấy ủy quyền trên đã hết hạn lần lượt vào ngày 25/05/2012 và ngày 04/05/2012 và hai bên không bổ sung giấy ủy quyền mới nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận ông P đại diện cho ông T2 và bà P1 là không đúng.

[2.2] Về nội dung:

Xét nguồn gốc đất thửa 317 tờ bản đồ số 03, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/05/1995, số vào sổ 404/QSDĐ/Q1, đến ngày 16/07/2002 cấp đổi cho ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ đứng tên do bà C1 chết. Tuy nhiên, năm 1990 bà C1 đã làm giấy xác nhận cho em là Nguyễn Ngọc Dung sinh 1941 phần đất nằm trong dây ruộng của bà tại xã BC để lập vườn từ năm 1960. Giấy xác nhận này đã được Ủy ban nhân dân xã xác nhận chữ ký của bà C1. (BL.180). Đến năm 1993 bà C1 lại làm đơn gửi Ủy ban Nông hội để khẳng định lại nội dung bà có “*một phần ruộng ở ấp 2 xã BC là 7.625m² nay tôi xin trút ra 1.500m² để trả lại cho em tôi là Nguyễn Ngọc Dung*” (BL.179). Đơn này đã được Công an xã Tân Bửu xác nhận bà C1 cư trú tại xã và Ủy ban nhân dân xã BC xác nhận nội dung “*UB xã B/C đồng ý xin tách ra cho em là bà Nguyễn Ngọc D*” ngày 28/08/1993. Bà C1 đã khẳng định ý chí cho em là bà D sử dụng 1.500m² đất, vậy khi bà C1 làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất có bao gồm xin cấp chủ quyền cả phần đất đã đề cập xin tách cho bà D hay chưa, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ.

Theo đơn gửi Ủy ban Nông hội ngày 20/08/1993, bà C1 nêu “*Nguyên tôi có làm một phần ruộng ở ấp 2, xã BC là 7.625m² nay tôi xin trút ra 1500m² để trả lại cho em tôi là Nguyễn Ngọc D hiện cư ngụ tại ấp II xã BC*”. Theo Giấy thỏa thuận về việc hoán đổi đất lập ngày 29/06/2004 giữa ông Đ, ông Phát là con bà C1 và các con của bà D có nêu: “*Hai phần đất có cùng diện tích là 1.500m² tọa lạc tại ấp ... (chữ bị mờ) xã BC, huyện BC. Vào năm 1990, hai mẹ ruột chúng tôi*

tên là Nguyễn Thị C1 và Nguyễn Ngọc D (chị em ruột) đã đồng ý hoán đổi đất diện tích như trên để tiện sử dụng và chúng tôi đã sử dụng ổn định cho đến nay. Mỗi bên được UBND huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.” Theo trình bày của hai bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, bà D đã cất nhà lá và ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1980 đến năm 1990. Vậy, cần thiết phải xác minh làm rõ: bà D có đất để hoán đổi hay không, diện tích đất mà bà D dùng để hoán đổi thuộc loại đất gì và tọa lạc tại đâu, bà D dùng đất của bà để đổi lấy phần đất nào của bà C1, quá trình kê khai đất và xin cấp chủ quyền của bà D (hoặc những người thừa kế của bà D) để làm rõ các nội dung mà các tài liệu nêu trên đã đề cập nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ.

Mặt khác, theo các tài liệu do ông C cung cấp và phía bị đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, gia đình ông C đã đóng thuế nhà đất hàng năm cho phần đất đang sử dụng từ năm 1993 đến năm 2018. Về phía nguyên đơn cũng cho rằng phía nguyên đơn đã đóng thuế đất đầy đủ. Vậy, ông C đã đóng thuế nhà đất cho phần diện tích đất bao nhiêu và thuộc thửa đất nào, phía nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trọn thửa 317 tờ bản đồ số 3 bộ địa chính xã BC huyện BC nhưng có nộp thuế cho việc sử dụng đất này hay chưa cũng chưa được điều tra làm rõ.

Theo lời trình bày của phía nguyên đơn, thì trên phần đất tranh chấp 1.500m² thuộc thửa 317 vừa nêu, ngoài gia đình của phía bị đơn đã xây nhà và ở trên đất thì còn có nhà của ông Phát và nhà ông Đ cùng ở. Việc xác định vị trí nhà của ông Đ và ông Phát có nằm trong 1.500m² đất đang tranh chấp hay không cũng cần xác minh làm rõ.

Do quá trình xét xử bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, xét thấy kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở, đề nghị của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát: Hủy bản án sơ thẩm và giao về Tòa án nhân dân huyện BC xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm được xem xét khi xét xử sơ thẩm lại.

Án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận BC.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 16/04/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC– Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện BC giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Bá C được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0031841 ngày 19/04/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân huyện BC;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 13 tháng 09 năm 2018.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Vũ Thị Thu Hương

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 219/2018/DSPT ngày 25 tháng 05 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1965;
Địa chỉ: 207 Khu B, ấp H, xã TB, huyện BL, tỉnh LA.

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn: Bà Vũ Thị T3, sinh năm 1953; tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 5378 ngày 21/06/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ (Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thái Tùng T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1960;
Địa chỉ: B19/13 ấp H, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh N và ông Lê Minh N là các Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

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

3.10 Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1963;

3.11 Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1993;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành Phát và ông Thành Tâm: Bà Vũ Thị T3 tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 5378 ngày 21/06/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ (Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

3.12 Bà Nguyễn Thị Ngọc P1, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: B19/12 ấp H, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phát, ông Tâm và Phương: Bà Ngô Thái Tùng T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.13 Ông Nguyễn Bá T4, sinh năm 1981.

3.14 Bà Nguyễn Thị Hồng T5, sinh năm 1983.

3.15 Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1986.

3.16 Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1988.

3.17 Bà Mai Thị Diễm T6, sinh năm 1985.

3.18 Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: B19/13 ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T4, bà T5, bà Y, bà L, bà T6 và ông S: Ông Nguyễn Bá C, tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 18/11/2011 tại Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh (BL.137-139). *(có mặt)*

3.10 Bà Trương Thị N1, sinh năm 1959;

Địa chỉ: B19/13 ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

3.11 Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1941 chết 05/02/1995.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

3.11.1. Ông Trần Ngọc S1,

3.11.2. Bà Trần Thị Thùy V,

3.11.3. Bà Trần Thị Thùy T7

Cùng địa chỉ: B5/11 ấp H, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Các ông bà S1, V, T7 vắng mặt)

3.12 Bà Nguyễn Thị B1 (sinh năm 1931 - chết 2018);

Địa chỉ: C1/56 ấp 3, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bích: Ông Hà Thanh L1, sinh năm 1958; địa chỉ: C1/26 ấp 3 xã BC, huyện BC. *(Có đơn xin vắng mặt ngày 09/07/2018).*

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Bá C.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BC.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình.

- Khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận BC.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 16/04/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC– Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận BC giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Bá C được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0031841 ngày 19/04/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 8 giờ 00 phút, ngày 19 tháng 09 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Bá Thịnh

Vũ Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Thanh Hiền