

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị N: Ông **Phan Ngọc N1**; địa chỉ: số 02 Nguyễn Văn

Bé, **thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk, ông N1 có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk*; địa chỉ: 01 Đường L1, **thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* ông Phan Ngọc N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 16/3/2010, ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L có sang nhượng cho vợ chồng tôi thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m². Tài sản trên đất gồm 02 căn nhà, một căn nhà gỗ mái lợp tôn và một căn nhà cấp 4 tại Thôn 2, xã H1, **thành phố B**. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán xong ông M bà L bàn giao cho tôi căn nhà xây cấp 4, căn nhà và đất còn lại ông M bà L không bàn giao để bà N mẹ của ông M và vợ chồng ông M ở. Đầu năm 2012, ông M bà L tháo khóa vô ở và thách thức vợ chồng tôi. Nay tôi khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông M, bà L phải trả lại căn nhà xây cấp 4 và buộc bà Hoàng Thị N phải trả lại căn nhà cấp 4 đã cũ cùng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nằm trong thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m² đã được cấp GCNQSDĐ số AO 749588 mang tên ông Trương Huỳnh Viêt M, thay đổi tên người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H ngày 04/5/2010, địa chỉ lô đất tại Thôn 2, xã H1, **thành phố B**.

- *Ông Phan Ngọc N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà N, ông M, bà L là trình bày:*

Năm 1960, vợ chồng ông Trương V, bà Hoàng Thị N di dân từ Thừa Thiên Huế vào Đắk Lắk, được chính quyền cho phép khai hoang 01 lô đất, tới năm 1968 thì xây lại kiên cố như ngày nay tại thôn 2, xã H1, **thành phố B** và sinh sống từ đó, Ông V, bà N có 04 người con là ông Trương Huỳnh Viêt M, ông Trương Viêt V1, bà Trương Thị L2, bà Trương Thị H2. Ngoài ra, ông V còn có 03 người con riêng với bà Nguyễn Thị X là bà Trương Thị N2, Trương Thị G, bà Trương Thị N3c,

Năm 1977, cụ V qua đời không để lại di chúc. Do lô đất này chưa được phân chia di sản thừa kế và chưa được cấp GCNQSDĐ nên năm 2002, bà N làm thủ tục và được UBND **thành phố B** cấp GCNQSDĐ số V308806 ngày 28/5/2002. Sau đó không biết bằng cách nào anh Trương Huỳnh Viêt M được UBND **thành phố B** cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 625m² trong tổng số 1.680m² bà ông V, bà N khai hoang.

Toà án nhân dân **thành phố B** thu thập được Hợp đồng tặng cho giữa bà N với ông M, bà L. Tuy nhiên bà N khẳng định bà mù chữ, dấu vân tay trong hợp đồng

không phải của bà N, khi UBND xã xác nhận không có người làm chứng. Mặt khác, đây không phải tài sản riêng của bà N mà là tài sản chung của các con ông V, bà N và có cả phần của những người con riêng của ông V. Như vậy, hợp đồng tặng cho của bà N với ông M là vô hiệu.

Ngày 17/3/2010, ông M, bà L chuyển nhượng cho bà H, ông Q, hợp đồng nói trên không bao gồm căn nhà bà N đang ở. Việc mua bán chỉ trên giấy tờ chứ chưa bàn giao trên thực tế nên hợp đồng chưa hoàn thành. Những người con của bà N, ông V không biết việc chuyển nhượng này. Thực chất, bà L, ông M không chuyển nhượng cho bà H, ông Q mà chỉ vay tiền để đáo hạn ngân hàng. Khi vay, ông Q bà H yêu cầu lập thủ tục chuyển nhượng để ông Q bà H vay lại, do ông M bà L đang là đối tượng nợ xấu nhưng sau đó không vay lại được nên ông Q bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là có thật. Cơ quan điều tra Công an **thành phố B** đã có kết luận về vụ việc này.

Như vậy, hợp đồng tặng cho giữa bà N với ông M, bà L là vô hiệu, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, bà L với bà H cũng là vô hiệu. Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M, bà L với bà H là vô hiệu và tuyên hủy GCNQSDĐ số AO 749588 ngày 20/2/2009 mang tên ông Trương Huỳnh Viêt M, đã đăng ký thay đổi người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân **thành phố B** trình bày:*

Ngày 24/12/1994, hộ bà Hoàng Thị N được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số D0446009 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 1640m². Ngày 28/5/2002 hộ bà Hoàng Thị N được cấp lại GCNQSDĐ nêu trên tại GCNQSDĐ số V 383806. Ngày 06/6/2005, hộ bà Hoàng Thị N chuyển nhượng một phần thửa đất 113 cho ông Hoàng Trọng Ngừ, tách thành thửa 113B và chuyển nhượng một phần thửa đất 113 cho bà Nguyễn Thị L3, tách thành thửa 113C. Ngày 10/02/2009, hộ bà Hoàng Thị N tặng cho thửa đất 113 (Sau khi tách thửa 113B, 113C), diện tích 625m² cho Trương Huỳnh Viêt M và được UBND **thành phố B** cấp GCNQSDĐ số AO 749588. Ngày 17/3/2010, ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m² cho bà Nguyễn Thị H và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý biến động.

Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749588 ngày 20/2/2009 cho ông Trương Huỳnh Viêt M và việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chính lý biến động ngày 04/5/2010 cho bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Tử trình bày:

Ngày 17/3/2010, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk nhận được yêu cầu của ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Căn cứ vào các giấy tờ mà các bên cung cấp, Phòng Công chứng số 1 tiếp nhận và thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với bà H. Tại thời điểm tiếp nhận và thực hiện công chứng quyền sử dụng đất trên không bị kê biên đảm bảo thi hành án, không có tranh chấp và trong thời hạn sử dụng đất.

Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở pháp luật, Phòng công chứng số 1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 22-11-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ các Điều 697; 698; 699; 700; 701; 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 46; 127 Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị N phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m², GCNQSDĐ số AO 749588 cấp ngày 20/02/2009, chỉnh lý biến động ngày 04/5/2010 cùng toàn bộ tài sản trên đất, tọa lạc tại Thôn 2, xã H1, **thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- + Cạnh phía Nam giáp đường đi dài 15 mét.
- + Cạnh phía Tây giáp đất bà Thêm dài 41,8 mét.
- + Cạnh phía Đông giáp đất ông Thiện 41,8 mét.
- + Cạnh phía Bắc giáp đất ông Mần 15 mét.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N đối với yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H vô hiệu và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trương Viết V1 phải trả lại căn nhà xây cấp 4, diện tích 61m² tại Thôn 2, xã H1, **thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 04/12/2018, ông Phan Ngọc N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có kháng cáo: ông Phan Ngọc N1 vắng mặt nhưng có đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị H - nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân **thành phố B** vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xác định bị đơn ông Trương Huỳnh Viết M và bà Nguyễn Thị L nhưng theo trích lục khai tử số 58/TLKT-BS ngày 5/10/2018 của Ủy ban nhân dân xã H1, **thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk thì ông Trương Huỳnh Viết M chết vào ngày 24/9/2018. Như vậy, ông M chết trước thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án gần hai tháng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông M là bị đơn trong vụ án mà không xác minh làm rõ người kế thừa tham gia tố tụng là vi phạm khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H đảm bảo theo quy định của pháp luật. Bởi vì, thời điểm bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L thì vợ chồng ông M bà L đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 625 m² đất là có cơ sở, đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại **toàn bộ tài sản trên đất**, tọa lạc tại Thôn 2, xã H1, **thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Vì, theo hồ sơ vụ

án: Ngày 17/3/2010, ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625 m² cho bà Nguyễn Thị H với giá 100.000.000 đồng; trong “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không ghi nhận chuyển nhượng nhà và các tài sản gắn liền với đất (không có nội dung chuyển nhượng tài sản là Nhà và các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất). Mặc dù nguyên đơn cung cấp “giấy bán nhà”. Nhưng giấy bán nhà chỉ viết tay, nội dung không rõ ràng, không được công chứng, chứng thực. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2018 trên diện tích đất này có hai căn nhà (BL 163,164,165,166). Thực tế hai căn nhà này chưa xác định rõ nguồn gốc, chưa đăng ký quyền sở hữu, cho nên giấy bán nhà không đảm bảo theo quy định tại Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005. Trước đó, trong hợp đồng tặng cho giữa bà Hoàng Thị N và ông Trương Huỳnh Viết M không thể hiện tặng cho hai căn nhà và bà Hoàng Thị N cũng không thừa nhận tặng cho ông Trương Huỳnh Viết M nhà và đất. Việc mua bán nhà không đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong đó có hai ngôi nhà là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Do đó, để làm rõ về hai căn nhà và các tài sản khác trên thửa đất tranh chấp, đồng thời cần phải định giá hai căn nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất tranh chấp để giải quyết triệt để vụ án. Tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót này.

Từ những vấn đề phân tích, lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa đúng pháp luật, chưa triệt để mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Phan Ngọc N1 - người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và quan điểm của Viện kiểm sát: Huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận và vụ án bị huỷ nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH về án phí, lệ phí Toà án, đương sự được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Riêng bà Hoàng Thị N là người già, được miễn, không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không đề cập.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phan Ngọc N1 - người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị N.

Xử: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 22-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L không phải chi án phí phúc thẩm nên ông Trương Huỳnh Viết M được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng, bà Nguyễn Thị L được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng, theo các biên lai thu số 0011466 và biên lai thu số 0011482 cùng ngày 10/12/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường