

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 01/2019/DS-PT

Ngày 10 - 01 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tháo
dỡ tài sản để trả lại quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 7
năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tháo dỡ tài sản để trả lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện NT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2018/QĐ-PT
ngày 05 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; cư trú tại: Khu A, ấp B, xã C, huyện
NT, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1958 (chết ngày 21-6-2012); nơi cư trú cuối
cùng trước khi chết: Khu D, ấp E, xã F, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C:

2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962;

2.2. Anh Lê Hoàng M, sinh năm 1986;

2.3. Chị Lê Thị Kim Y, sinh năm 1987;

2.4. Chị Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Khu G, ấp H, xã I, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y và chị Lê Thị Tuyết M (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 8 năm 2012 và ngày 10 tháng 9 năm 2012): Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; cư trú tại: Số K, Đường số L, Khu phố M, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960;

2. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1950;

Cùng cư trú tại: Khu P, ấp Q, xã X, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2016): Ông Lê Huy H, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ Y, Ấp Z, xã A1, huyện NT, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hồ Văn H, sinh năm 1977;

2. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1977;

Cùng cư trú: Ấp B1, xã C1, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Văn H và chị Nguyễn Thị Th (văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2016): Ông Lê Huy H, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ D1, Ấp E1, xã F1, huyện NT, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp G1, xã H1, huyện NT, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

4. Chị Lê Thị Kim Y, sinh năm 1987;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Kim Y (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 8 năm 2012 và ngày 10 tháng 9 năm 2012): Bà Nguyễn Thị N,

sinh năm 1954; cư trú tại: Số K1, Đường số L1, Khu phố M1, phường N1, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp Q1, xã X1, huyện NT, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

6. Ông Lương Vi T, sinh năm 1959;

7. Bà Biện Thanh H, sinh năm 1964;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Biện Thanh H (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 5 năm 2017): Ông Lương Vi T (chồng bà H); cùng cư trú tại: Số Y1, Đường số Z1, Tổ A2, Khu phố B2, phường C2, Quận D2, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo: Ông Lê Huy H - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn .*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn C (có lời khai trước khi chết) và cùng người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N trình bày:

- Yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 14-12-2001, ông C và bà N có lập “Hợp đồng bán đất ruộng” (bản chính không còn) với bà Nguyễn Thị H, diện tích đất khoảng 650m² (không biết số tờ, số thửa) với giá 60.000đồng/m²; tổng cộng là 39.000.000 đồng. Bà H đã trả cho ông C và bà N số tiền 34.000.000 đồng, phần còn lại sẽ trả đủ khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*). Khi phát sinh tranh chấp, qua đo đạc thì mới biết vị trí đất chuyển nhượng thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 30 (thuộc một phần thửa cũ 300, 319, tờ bản đồ số 09) xã E2, huyện NT, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất 131 do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận.

Bà N và ông C đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với giấy tay mua bán ngày 14-12-2001, buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất khoảng 650m², thửa 287, tờ bản đồ 09, xã E2. Qua giám định, xác định chữ ký của bà N tại hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 07-5-2003 (do bà H cung cấp) nên nguyên đơn đồng ý căn cứ vào hợp đồng này để giải quyết. Sau khi ông C chết, bà N đã rút yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Theo hợp đồng ngày 07-5-2003, diện tích đất chuyển nhượng là 641m² với giá đất là 39.770.000 đồng, ông C và bà N nhận 34.500.000 đồng, số tiền còn lại khi nào sang tên sổ hoàn tất thì giao thanh toán hết một lần. Ông C và bà N đã tạm giao thửa đất ruộng cho bà H quản lý, còn đường đi chưa giao vì chưa trả tiền. Số cây liễu trên đất là do tự mọc chứ không ai trồng. Sau đó, ông L và bà H chỉ cất nhà tạm cho con bà là chị Nguyễn Thị Th ở được khoảng 2 - 3 năm thì nhà hư; nên đi nơi khác ở cho đến nay. Nhà tạm và hàng rào hiện nay do vợ chồng bà H tự ý làm vào ngày 05-01-2016 (ngày 29 tết) gia đình bà N có ngăn cản nhưng không được vì sợ đánh nhau.

Bà N khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2003, giữa ông C và bà N với bà H và ông L, diện tích 641m² (do thực tế là 565m², thửa số 131, tờ bản đồ số 30, xã E2);

- Buộc bà H và ông L phải tháo dỡ nhà tạm và hàng rào trên diện tích đất 565m², để trả lại quyền sử dụng đất cho bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C.

- Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng L - bà Nguyễn Thị H: Bà N không đồng ý.

1.2. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C gồm có bà Nguyễn Thị N (đã trình bày ở trên), anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y và chị Lê Thị Tuyết M không có lời khai mà thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông C và bà H có 03 người con là anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y và chị Lê Thị Tuyết M. Tất cả thống nhất như lời trình bày trên của bà N. Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2003; buộc bà H và ông L phải tháo dỡ nhà tạm và hàng rào; trả lại cho bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C diện tích đất 565m².

2. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị H trình bày:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 07-5-2003, vợ chồng bà H và ông L ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông C và bà N diện tích đất ruộng 555m² (phần bán thêm không nằm trong bản vẽ là 86m²), tổng cộng là 641m², với giá 39.770.000 đồng. Cùng ngày, ông L giao cho ông C và bà N 34.000.000 đồng, còn lại 5.770.000 đồng

khi nào sang sổ hoàn tất thì giao thanh toán hết một lần. Thời điểm chuyển nhượng, do ông C và bà N không đưa giấy chứng nhận nên không biết số thửa và tờ bản đồ; chỉ biết vị trí đất. Đến ngày 09-5-2003, ông C nhận tiếp của ông L 500.000 đồng, tổng cộng là 34.500.000 đồng. Riêng 86m² là phần vợ chồng ông C và bà N cam kết mở lối đi vào đất, nhưng không chịu giao đất nên ông L không trả hết tiền còn lại. Vợ chồng bà H và ông L đã nhận đất từ năm 2003; đến năm 2006, bà H và ông L cất nhà cho vợ chồng anh Hồ Văn H và chị Nguyễn Thị Th ở trên đất, đến đầu năm 2017 thì không ở nữa.

Theo kết quả đo đạc, phần đất tranh chấp là 565m², thửa 131, tờ bản đồ 30 mới (thửa cũ 300 và 319, tờ bản đồ 09), xã E2. Theo văn bản số 371 ngày 27-8-2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh NT cung cấp, thửa đất 131, tờ bản đồ 30, xã E2 chưa có tên hộ gia đình cá nhân nào. Văn bản số 5305 ngày 25-12-2014 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện NT trả lời, thửa 131 thuộc diện tích còn lại trong giấy chứng nhận số L 436973, cấp ngày 29-5-1998 cho ông Nguyễn Văn T. Hai văn bản trên đều thể hiện diện tích 565m² không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C và bà N. Tuy hợp đồng về hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật, nhưng đã giao đủ tiền, đã cất nhà, trồng cây lâu năm và quản lý sử dụng đất từ năm 2003 cho đến nay, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H và ông L không đồng ý.

2.2. Yêu cầu phản tố:

Trong hồ sơ vụ án, ông L và bà H có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu hủy một phần “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 26-6-2010, giữa ông C và bà N với ông Lương Vi T, để điều chỉnh giảm diện tích 67m², thửa 310b, tờ bản đồ 30, xã E2 ra làm lối đi và yêu cầu công nhận diện tích trên làm lối đi. Sau đó, bà H và ông L đã rút yêu cầu phản tố nêu trên.

Bà H và ông L có yêu cầu phản tố, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2003, yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng ký ngày 07-5-2003, đối với diện tích đất đo thực tế là 565m², thửa 131, tờ bản đồ 30 mới, xã E2;

- Công nhận diện tích đất 565m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H và ông L.

Ngoài ra, ngày 13-3-2018, bị đơn có đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là chủ sử dụng đất thửa 300 và 319, tờ bản đồ số 09, xã E2; đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận ngày 29-5-1998. Năm 2010, khi xin cấp đổi giấy chứng nhận, ông đã tách bỏ diện tích 565m², thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 30 mới (thuộc một phần thửa cũ 300 và 319, tờ bản đồ 09), xã E2; bởi vì, phần đất này là của ông C và bà N nhưng đã cấp giấy chứng nhận nhầm cho ông năm 1998.

Nay phát sinh tranh chấp giữa bà N với ông L và bà H, đối với diện tích đất 565m² nêu trên, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không tranh chấp gì và xin vắng mặt khi xét xử.

3.2. Vợ chồng ông Lương Vi T và bà Biện Thanh H cùng trình bày:

Vào ngày 26-6-2010, ông C và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích 205m², cất thửa 130, tờ bản đồ 30, xã E2 với giá 205.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền. Ngày 17-5-2017, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Nguyễn Văn H. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và khi xét xử.

3.3. Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 17-5-2017, ông và ông Lương Vi T lập “Tờ thỏa thuận bán đất và nhận cọc” bằng giấy tay; theo đó, ông T chuyển nhượng cho ông diện tích đất 205m², thửa 130, tờ bản đồ 30, xã E2 (nay thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ 30) với giá 500.000.000 đồng và ông đã trả cho ông T hết số tiền trên. Ông T đã giao cho ông tờ giấy tay đối với diện tích đất này mà trước đây ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C và bà N ngày 26-6-2010. Hiện nay, thửa đất số 310 do chị Lê Thị Kim Y là con của ông C đứng tên giấy chứng nhận; do là đất nông nghiệp, diện tích dưới 500m² nên chưa tách thửa và chuyển quyền được. Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và khi xét xử vụ án.

3.4. Chị Lê Thị Kim Y không có lời trình bày trong hồ sơ. Người đại diện theo ủy quyền của chị Y là bà Nguyễn Thị N trình bày chung trong phần trình bày của bà Nguyễn Thị N.

3.5. Anh Hồ Văn H và chị Nguyễn Thị Th trình bày (bút lục 60):

Anh H là con rể, chị Th là con ruột của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L. Năm 2006, anh chị được cha mẹ cho dựng nhà trên phần đất tranh chấp ở. Việc chuyển nhượng, giao tiền và làm thủ tục giữa cha mẹ với ông C và bà N thì anh chị không biết. Anh chị đồng ý với lời trình bày của cha mẹ và xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện NT, đã quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 14-12-2001 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- + Yêu cầu hủy một phần “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 26-6-2010, giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N với ông Lương Vi T;

- + Yêu cầu công nhận diện tích 67m², thửa 310b, tờ bản đồ 30, xã E2 làm lối đi.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản để trả lại quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L.

- Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07-5-2003, giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L, đối với diện tích 641m² (nay là diện tích 565m², thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 30), xã E2 là vô hiệu nên xử hủy.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L phải tháo dỡ, di dời căn nhà tạm diện tích 14,1m² và hàng rào, kết cấu: Cột gỗ tạp, vách tôn, xà gồ gỗ tạp, mái tôn và cửa kính sắt; toàn bộ hàng rào kẽm B40, trụ bê tông đúc sẵn 10x10cm theo ranh đất hướng đông và hướng bắc;

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L trả lại diện tích đất 565m², thửa 131, tờ bản đồ 30, xã E2 cho bà N, anh M, chị Y và chị M quản lý, sử dụng (theo Trích lục và đo trồn thửa đất bản đồ địa chính số: 4118/2014 ngày 22-7-2014 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh NT).

- Buộc bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn C gồm anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y và chị Lê Thị

Tuyết M phải trả và bồi thường cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L tổng số tiền 99.201.500 đồng (chín mươi chín triệu hai trăm lẻ một nghìn năm trăm đồng).

- Bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C được quản lý, sử dụng nền móng gạch 5,4m² và sân nền 21,2m² bê tông xi măng trên thửa đất 131, tờ bản đồ 30, xã E2.

- Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, giám định và phí tố tụng khác tổng cộng là 15.258.775 đồng, mỗi bên phải chịu ½ là 7.629.387 đồng. Bà N đã nộp 11.231.719 đồng, bà H đã nộp 4.027.056 đồng, bà H còn phải nộp tiếp 3.602.331 đồng trả lại cho bà N.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Ngày 15 tháng 3 năm 2018, bị đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện hoặc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đường lối xét xử không đảm bảo quy định pháp luật.

Ngày 23 tháng 3 năm 2018, bị đơn có đơn sửa đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện hoặc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy

định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân huyện NT giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng:

1.1. Về quyền kháng cáo: Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2016 (bút lục 315), bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L ủy quyền cho người đại diện kháng cáo; do đó, ông Lê Huy H làm đơn kháng cáo và nộp trong thời hạn kháng cáo là phù hợp theo quy định pháp luật nên được xem xét, giải quyết phúc thẩm.

1.2. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có yêu cầu xét xử vắng mặt; do đó, Tòa án tiếp tục xét xử theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án:

- Ngày 12-3-2012, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N cùng khởi kiện (đồng nguyên đơn), đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giấy tay mua bán ngày 14-12-2001, buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất khoảng 650m², thửa 287, tờ bản đồ 09, xã E2. Ông C và bà N trả lại 34.000.000 đồng đã nhận.

- Sau khi ông C chết ngày (21-6-2012), ngày 10-9-2012, bà Nguyễn Thị N nộp đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 26, 27 và 28), đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giấy tay mua bán ngày 14-12-2001, buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất 556m², thửa 287, tờ bản đồ 09, xã E2. Bà N trả lại 34.000.000 đồng đã nhận. Về cơ bản, yêu cầu khởi kiện tuy ghi là bổ sung nhưng vẫn như yêu cầu khởi kiện ban đầu, chỉ khác về diện tích đo đạc lại.

- Ngày 23-4-2013 và ngày 02-5-2013, bà Nguyễn Thị N nộp đơn khởi kiện bổ sung (bút lục từ số 36 đến 39), đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng mua bán ngày 14-12-2001 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-5-2003, buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất 556m², thửa 287, tờ bản đồ 09, xã E2. Bà N trả lại 34.000.000 đồng đã nhận. Việc này là tăng thêm yêu cầu khởi kiện; tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung là vi phạm tố tụng. Ngoài ra, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của đồng nguyên đơn (ông Lê Văn C) không có ý kiến cũng như không có đơn khởi kiện bổ sung cùng bà Ninh.

- Ngày 11-01-2016, bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 195), đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng mua bán ngày 14-12-2001 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-5-2003, buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất 556m², thửa 131, tờ bản đồ 30, xã E2. Bà N trả lại 34.000.000 đồng đã nhận. Cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý đúng quy định.

- Ngày 21-3-2016, bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 227), ngoài các yêu cầu tại đơn ngày 11-01-2016 nêu trên, bà N yêu cầu bị đơn bà H và ông L phải tháo dỡ nhà, trả lại đất. Cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý đúng quy định.

- Tại phiên tòa ngày 15-3-2018, bà N, anh Lê Hoàng M, chị Lê Thị Kim Y và chị Lê Thị Tuyết M rút yêu cầu khởi kiện đối với việc đề nghị tuyên vô hiệu đối với giấy tay mua bán ngày 14-12-2001.

- Kết luận:

+ Đương sự có yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2003, giữa ông C và bà N với bà H và ông L; trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, cấp sơ thẩm phải lập biên bản giải thích cho tất cả các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để họ có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hay không (Giải đáp số: 01/2017/GĐ-TABDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tối cao); cụ thể: Nếu có yêu cầu, thì họ phải làm đơn; bởi vì, Khoản 1, Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ án dân sự khi có đơn khởi kiện của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện đó; nếu không có yêu cầu thì ghi rõ trong biên bản về ý kiến của họ và đưa vào hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục này nhưng lại giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là vi phạm tố tụng.

+ Trong quá trình giải quyết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm có Lê Thị Kim Y, Lê Hoàng M và Lê Thị Tuyết M không có đơn khởi kiện bổ sung; nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trả lại quyền sử dụng đất” là không đúng các quy định nêu trên.

+ Ngoài ra, tại bút lục 60 và 129, ông L và bà H xác định không trực tiếp quản lý, sử dụng mà để cho anh H và chị Th sử dụng và xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp; do đó, cần phải thu thập chứng cứ để chứng minh tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ai. Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L và bà H tháo dỡ nhà là chưa có đầy đủ căn cứ; việc tuyên án này sẽ gây khó khăn trong công tác thi hành án.

1.4. Về yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án:

- Ngày 31-10-2016, bà H và ông L có đơn khởi kiện phản tố (bút lục số 332), ghi bị đơn là ông Nguyễn Văn T, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N; yêu cầu buộc ông C và bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2003; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo thực tế là 565m², thửa 131, tờ bản đồ 30, xã E2.

Ngày 22-7-2016, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và ngày 25-8-2016 ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ngày 31-10-2016 đương sự nộp đơn phản tố, Tòa án thụ lý là không đúng tố tụng được quy định tại Khoản 3, Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, trong trường hợp việc phản tố là trong thời hạn luật định, đơn phản tố xác định ông T là bị đơn nhưng không ghi ông T phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với yêu cầu phản tố; Tòa án không yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lại ban hành thông báo thụ lý (bút lục số 336) là không đảm bảo tố tụng. Mặt khác, thông báo thụ lý cũng không đóng dấu chữ ký của Thẩm phán.

- Ngày 19-5-2017, bà H và ông L có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện phản tố (bút lục số 404 và 405); ngoài yêu cầu nêu trên, yêu cầu hủy một phần “Giấy giao nhận tiền cọc” ngày 26-6-2010, giữa ông Lương Vi T với ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị N, để điều chỉnh diện tích đất 67m², thửa tạm 310b, tờ bản đồ 30, xã E2; mục đích làm lối đi; đồng thời, công nhận diện tích đất 67m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn và bị đơn thanh toán lại giá trị đất.

Như đã nhận định ở trên, việc thụ lý yêu cầu phản tố này cũng không đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, trong trường hợp việc phản tố là trong thời hạn luật định, tại các đơn khởi kiện phản tố nêu trên đều đưa Ủy ban nhân dân huyện NT và Ủy ban nhân dân xã E2 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên, Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của Tòa án không đưa hai cơ quan trên tham gia tố tụng. Khi nhận đơn, nếu xét thấy Ủy ban nhân dân huyện NT và Ủy ban nhân dân xã E2 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án thì Thẩm phán phải ban hành Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, để đương sự làm lại đơn khởi kiện cho phù hợp.

1.5. Về người tham gia tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, ngày 21-6-2012 nguyên đơn ông Lê Văn C chết. Theo quy định thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông C bao gồm: vợ, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của ông C. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án ngoài lời khai của bà Nguyễn Thị N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, xác định ông C và bà N có 03 người con chung là Lê Hoàng M, Lê Thị Kim Y và Lê Thị Tuyết M; không có xác nhận cụ thể về nhân thân và hàng thừa kế của ông C là bỏ sót người tham gia tố tụng nếu hàng thừa kế còn sống. Các giấy khai sinh của con ông C và bà N do nguyên đơn cung cấp chỉ là bản sao chụp không có chứng thực là không phù hợp quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 21-12-2018, bà Nguyễn Thị N nộp bản tự khai, thể hiện: Vào thời điểm nguyên đơn ông Lê Văn C chết và cho đến hiện nay, mẹ ông C tên Nguyễn Thị Ch vẫn còn sống. Cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ để đưa cha (nếu còn sống) và mẹ của ông C vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

1.6. Về thu thập tài liệu, chứng cứ:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-7-2016 (bút lục 251) và Biên bản ghi nhận việc thẩm định giá ngày 15-7-2016 (bút lục 252), thể hiện trên diện tích thửa đất tranh chấp (thửa 131, tờ bản đồ số 30, xã E2) có 10 cây tràm; trong đó, 4 cây Ø 300 và 6 cây Ø 100 đến Ø 150 đang phát triển bình thường. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08-3-2018 (bút lục 491), thể hiện trên diện tích thửa đất tranh chấp (thửa 131, tờ bản đồ số 30, xã E2) có 8 cây tràm. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ số cây trên là của ai, chỉ xác định bị đơn không chứng minh được có trồng cây lâu năm và không công nhận quyền sở hữu số cây trên đất cho ai là thiếu sót.

Tại các Đơn khởi kiện phản tố của bà H và ông L, xác định bà H và ông L quản lý sử dụng đất từ năm 2003, bằng cách xây dựng nhà ở, trồng cây hàng năm và cây lâu năm trên đất. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi lời khai ngày 20-4-2012 (bút lục 60, 129), bà H, ông L, anh H và chị Th xác định năm 2005, giao thừa đất tranh chấp cho anh H và chị Th sử dụng và năm 2006, anh H và chị Th dựng nhà ở trên đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 23-12-2014 (bút lục 126, 127), bà Nguyễn Thị N là đại diện theo ủy quyền cho bà N, chị Y, anh M và chị M trình bày là bà N giao đất cho bà H canh tác từ năm 2001; nhưng tại các lời khai khác và tại phiên tòa sơ thẩm, bà N lại trình bày ông C và bà N vẫn quản lý, sử dụng đất và không bàn giao đất cho bà H và ông L. Tại Biên bản xác minh đối với người làm chứng ông Hồ Văn H (bút lục 475), ông H xác định thấy vợ chồng chị Thấm về cất nhà ở khoảng năm 2008-2009, ở được khoảng 2 - 3 năm thì không ở nữa, vợ chồng chị Th có san lấp cát và đi nhờ qua lối đi trên đất của ông H; đến năm 2017, bà H sửa lại nhà. Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã E2 (bút lục 476) thì xác định bà H và ông L không quản lý và sử dụng đất.

Như vậy, có nhiều mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự trong việc xác định thời gian quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà và trồng cây trên đất nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm cho tiến hành đối chất, xác minh làm rõ.

1.7. Kết luận:

Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Do bản án sơ thẩm bị hủy; cấp sơ thẩm cần hoàn thiện về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ như đã nêu trên, nên cấp phúc thẩm không đề cập đến nội dung giải quyết tranh chấp.

[3] Chi phí tố tụng: Quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện NT.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NT giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hoàng L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 007999 ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện NT (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành