

Bản án số: **24/2020/DS-PT**

Ngày: 23 - 3 - 2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản*”

**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 Công Sự

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ
Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: bà Vũ Thị Mỹ Liên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 3 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 29/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Quang Đ**, sinh năm: 1964.
Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Thiên V** – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Quang T**, sinh năm: 1971.
Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Cụ Nguyễn Thị L, sinh năm: 1936.

3.2. Bà **Nguyễn Thị Tâm T**, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông **Tân Hữu N**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Anh **Nguyễn Tuấn T**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Ấp F, xã G, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Chị **Phạm Thị Thúy H**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Anh **Phạm Quang S**, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Khu phố H, phường I, thị xã J, tỉnh Bình Phước.

3.7. Anh **Phạm Khánh D**, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Quang Đ.

(Ông Đ, ông V, ông T, cụ L, bà T, anh T, chị H, anh S, anh D có mặt; ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Quang Đ trình bày:

Năm 2003, cha mẹ ông là cụ Phạm T và cụ Nguyễn Thị L cho ông và các con của ông phân đất có diện tích ngang 8m dài 44m, nay là thửa 40, tờ bản đồ số 35, phường B, ông đã cất nhà ở ổn định trên đất từ năm 2003. Năm 2006, ông cùng cụ L và các anh em trong gia đình ký thủ tục chia di sản thừa kế toàn bộ đất nêu trên cho ông Phạm Quang T, ông và ông T thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục thừa kế thì ông T tách thửa sang tên đất cho ông.

Tuy nhiên, ông T đã không thực hiện theo thỏa thuận và đến năm 2018 lại bán đất tại thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B cho anh N và anh T, ranh giới bản đồ địa chính của thửa 41, tờ bản đồ số 35 có lấn qua đất ông đang sử dụng tại thửa 40, tờ bản đồ số 35 nên ông không đồng ý và khởi kiện đến Tòa án.

Nay, ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với diện tích 284,2m² (trong đó có 278,3m² thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 35, phường B, 5,9m² thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B).

- Bị đơn ông Phạm Quang T trình bày:

Ông chung sống với cha mẹ là cụ Nguyễn Thị L, cụ Phạm T và trực tiếp quản lý đất tại thửa 40, 41, tờ bản đồ số 35, phường B từ khi cha ông còn sống. Ông T chết ngày 08 tháng 8 năm 2005, không để lại di chúc. Năm 2006,

mẹ ông là cụ Nguyễn Thị L cùng các anh em là ông Phạm Quang T1, Phạm Quang M, Phạm Quang T2, Phạm Quang Đ, Phạm Thị H thống nhất lập văn bản để lại toàn bộ tài sản thừa kế của cụ T cho ông, cụ L tặng cho toàn bộ tài sản của cụ cho ông. Thủ tục hoàn tất và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, ông bán thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B cho anh Tân Hữu N và anh Nguyễn Tuấn T, còn thửa 40, tờ bản đồ số 35 thì ông cho ông Phạm Quang Đ cất nhà ở từ trước lúc lập văn bản chia thừa kế nhưng chỉ cho ở chứ không cho quyền sử dụng đất. Ông xác định đất tại thửa 40, 41, tờ bản đồ số 35, phường B là tài sản của ông nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa 40, 41, tờ bản đồ số 35, phường B là tài sản của cụ và cụ Phạm T, khi cụ T còn sống đã thống nhất cho ông Phạm Quang T được quyền sử dụng. Sau khi cụ T chết thì cụ và các con đã ký thủ tục cho anh T được hưởng tài sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với anh Đ, trước đó đã được cha mẹ cho phân tài sản riêng nên đất thửa 40, tờ bản đồ số 35 chỉ cho anh Đ cất nhà ở chứ không cho quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tâm T trình bày:

Bà thống nhất như ý kiến và lời trình bày của ông Phạm Quang T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Tân Hữu N và anh Nguyễn Tuấn T trình bày:

Ngày 14 tháng 11 năm 2018, hai anh đặt cọc mua thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B của ông Phạm Quang T và bà Nguyễn Thị Tâm T, ngày 12 tháng 12 năm 2018, các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định, khi đang hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị dừng lại do ông Đ có đơn khởi kiện. Hai anh xác định không có tranh chấp về ranh giới đất, chỉ chênh lệch trên bản đồ địa chính với thửa 40, tờ bản đồ số 35, diện tích 5,9m². Hai anh không có ý kiến gì trong vụ án này, sau khi Tòa án giải quyết thì hai anh tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định, bản án của Tòa án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thúy H, anh Phạm Quang S, anh Phạm Khánh D trình bày:

Các anh chị thống nhất với lời trình bày của ông Đ, các anh chị thống nhất không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thửa 40, tờ bản đồ số 35, phường B cho anh chị, ông Đ được quyền sử dụng đối với thửa 40, tờ bản đồ số 35 và giữa các anh chị với ông Đ sẽ tự thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

Tại Bản án sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Long Khánh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 284,2m² (gồm 278,3m² thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 35, phường B và 5,9m² thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 25 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phát biểu tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Đ:

Các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, ông Phạm T và bà Nguyễn Thị L có 06 người con. Năm 2003, ông T bà L đã thống nhất cho ông Đ diện tích đất 8m x 44m thuộc thửa 40 và một phần thửa đất 41, tờ bản đồ 35 phường B, thành phố C. Đất này đã được cấp giấy chứng nhận năm 1999. Sau khi cho tặng, ông Đ đã làm nhà và cùng con ở đến nay. Giấy xác nhận 2005, bà L và các anh em trong gia đình cũng đã xác nhận cho ông Đ phần đất nêu trên. Việc gia đình chưa để ông Đ đứng tên vì sợ ông Đ lúc khó khăn sẽ bán đi, các cháu không có nơi ở. Việc ký phân chia gia tộc giao đất cho ông T để dễ quản lý và ông T có nhu cầu vay vốn. Các anh em trong gia đình đều xác nhận sự việc. Bản án sơ thẩm chưa đưa tất cả các con của bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà xác định là người làm chứng là không đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp vi phạm tố tụng trên chưa đến mức phải hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về đường lối giải quyết:

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 12 năm 2018, ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07 tháng 10 năm 2005 giữa ông Phạm T và bà Nguyễn Thị L với ông Phạm Quang Đ đối với thửa 140, tờ bản đồ số 35, phường B và yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần diện tích 1m x 44m đất tại thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B cho ông. Ngày 07 tháng 01

năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh thụ lý vụ án “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là thụ lý thiếu yêu cầu khởi kiện “yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” của đương sự.

Bản án số: 17/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh xác định và chỉ giải quyết quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” và không xem xét giải quyết quan hệ tranh chấp “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đã được Tòa án thụ lý trước đó là xác định thiếu quan hệ tranh chấp cần giải quyết.

Mặt khác, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013 đối với tranh chấp đất đai phải được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì Tòa án mới thụ lý, giải quyết. Trong vụ án này, tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã là chưa đủ điều kiện thụ lý. Thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên đề nghị hủy án sơ thẩm giao cấp sơ thẩm giải quyết lại. Do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không đặt ra xem xét giải quyết về nội dung vụ án.

Từ phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Nguyên đơn ông Phạm Quang Đ nộp đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí trong hạn luật định nên kháng cáo của ông Đ được thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Qua lời khai của các đương sự tại phiên tòa, đối chiếu các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có các vi phạm sau:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 12 năm 2018 (bút lục 11), Nguyên đơn ông Phạm Quang Đ yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

(278,3m² thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 35, phường B) giữa cha mẹ là cụ Phạm T (đã chết 08 tháng 8 năm 2005) và cụ Nguyễn Thị L đối với ông vào năm 2003, việc tặng cho này được bà L và các anh chị xác nhận lại ngày 07 tháng 10 năm 2005. Đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với 1 phần diện tích thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 35, phường B đang bị ông Phạm Quang T lấn chiếm. Toàn bộ diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân thị xã C công nhận quyền sử dụng cho ông Phạm Quang T, bà Nguyễn Thị Tâm T. Như vậy, cần xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất”.

Các yêu cầu khởi kiện trên được Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh thụ lý, thể hiện tại Thông báo thụ lý ngày 07 tháng 01 năm 2019 (bút lục 16). Bản án sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh không xem xét giải quyết đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T, cụ L với ông Đ năm 2003 là bỏ sót yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Đồng thời, do ông Phạm T đã chết từ năm 2005 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ liên quan đến việc tặng cho đất vào năm 2003 của ông T, bà L với ông Đ, dẫn đến chưa đủ cơ sở xác định còn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác hay không.

[2.2] Về điều kiện thụ lý

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, căn cứ theo quy định tại Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 thì trước khi khởi kiện tại Tòa án, đương sự cần thực hiện thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Trong vụ án cấp sơ thẩm thụ lý, đưa ra xét xử trong khi tranh chấp về quyền sử dụng đất trên chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường B, thành phố C là chưa đủ điều kiện khởi kiện.

[2.3] Về thu thập chứng cứ

Nguyên đơn ông Phạm Quang Đ tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ 35, giữa ông Phạm T, bà Nguyễn Thị L với nguyên đơn vào năm 2003 và tranh chấp quyền sử dụng một phần thửa 41, tờ bản đồ 35, phường B với ông Phạm Quang T nhằm xác định quyền sử dụng diện tích trên thuộc quyền sử dụng của ông. Thực tế, gia đình ông Đ đã xây nhà ở và sinh sống trên đất tranh chấp từ năm 2003 đến nay. Việc tặng cho đất được chính bà L và những người con khác của ông T, bà L thừa nhận, đồng thời khẳng định chỉ cho ông Đ đất để ở, không được bán.

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là “Giấy cho đất và nhà ở” ngày 03 tháng 8 năm 2005 do bà Nguyễn Thị L ký tên, “Giấy xác nhận cha mẹ cho con cháu đất làm nhà ở” trong đó có chữ ký của bà L và 05 người con được Chủ tịch Ủy ban

nhân dân xã B chứng thực chữ ký ngày 07 tháng 10 năm 2005. Trong khi bị đơn ông Đ phủ nhận việc tồn tại văn bản trên, cho rằng chữ ký tại văn bản ngày 07 tháng 10 năm 2005 không phải của ông (Bản tự khai ngày 16 tháng 01 năm 2019 - bút lục 39, 40). Bên cạnh đó, đương sự có mặt là bà L, ông T2 xác định có việc tồn tại “Giấy cho đất và nhà ở” ngày 03 tháng 8 năm 2005, tuy nhiên văn bản trên ghi rõ “*Theo như di chúc của chồng tôi để lại...*” nhằm thể hiện ý chí của ông Phạm T. Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã B (bút lục 144) thì thời điểm ông T chết là ngày 08 tháng 8 năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của đương sự, thu thập giấy chứng tử của ông T, chưa tiến hành đối chất để làm rõ điểm bất hợp lý cũng như tính xác thực của các tài liệu trên, chưa làm rõ lời khai của ông Đ, ông T2 về việc tất cả anh em có thỏa thuận ông T được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản phân chia của gia tộc năm 2006 nhưng có trách nhiệm tách chuyển cho ông Đ quyền sử dụng đối với thửa đất ông Đ làm nhà ở từ năm 2003 hay không.

Từ các phân tích trên, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do kháng cáo được chấp nhận 1 phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bản án sơ thẩm bị hủy do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét về nội dung tranh luận liên quan đến đường lối giải quyết tranh chấp của vị Luật sư.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quang Đ

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Đ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005588 ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

3. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS Long Khánh;
- TAND TP Long Khánh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Sự