

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **149/2017/DS-PT**
Ngày 26-9-2017
V/v tranh chấp 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 Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Hà
Ông Nguyễn Công sự

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Bà Trần Thị Minh K, sinh năm 1958. Địa chỉ: Phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2015).

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954.
Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Ngô Văn Đ – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Nguyễn Hoa H, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan:

1. Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1972 (chồng chị H).
Địa chỉ đăng ký thường trú: Phường Y, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ cư trú: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Cháu Nguyễn Bá Gia B, sinh năm 2006.

3. Cháu Nguyễn Bá T, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ của cháu Nguyễn Bá Gia B và cháu Nguyễn Bá T: Chị Nguyễn Hoa H, anh Nguyễn Hoàng T.

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983 (con bà C).

5. Cháu Nguyễn Thục Q, sinh năm 2008.

Cùng địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ của cháu Q: Chị Nguyễn Thị H.

6. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

10. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Xã X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Nguyễn Như T, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Xã TP, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2016).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị C và chị Nguyễn Hoa H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T, trình bày:

Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 29 xã X, thành phố B, diện tích 851,8m² có nguồn gốc do cha mẹ ông Nguyễn Văn T là cụ Nguyễn Văn S và cụ Bùi Thị G khai phá từ trước năm 1950. Năm 1999, cụ S làm giấy ủy quyền tặng cho ông Nguyễn Văn T toàn quyền sử dụng và định đoạt. Giấy ủy quyền tặng cho được Ủy ban nhân dân xã X xác nhận ngày 08/12/1999. Do không hiểu biết pháp luật nên văn bản tặng cho trên chỉ có cha ông Nguyễn Văn T là cụ S ký tên. Vì vậy, ngày 30/01/2015, mẹ ông Nguyễn Văn T là cụ G cũng làm văn bản cam kết về tài sản có công chứng chứng thực, đồng ý giao cho ông Nguyễn Văn T toàn bộ diện tích đất nói trên.

Năm 2001, ông Nguyễn Văn T đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/5/2001, ông Nguyễn Văn T được cấp giấy biên nhận hồ sơ số 3306/TTKT.ĐC. Cũng thời điểm này, ông Nguyễn Văn T phát

hiện bà Nguyễn Thị C xây dựng nhà trên đất của ông với diện tích 36m², chị Nguyễn Hoa H xây dựng nhà trên đất của ông với diện tích 52m². Ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà C và chị Nguyễn Hoa H tháo dỡ công trình xây dựng nhưng bà C và chị Nguyễn Hoa H không thực hiện. Ông Nguyễn Văn T đã nhiều lần khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã X, thành phố B về hành vi xây dựng trái phép của bà C, chị Nguyễn Hoa H. Ủy ban nhân dân xã X mời các bên lên làm việc cũng như hòa giải không thành.

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án buộc bà C tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất 63m²; yêu cầu chị Nguyễn Hoa H tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất 177m², thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 29, xã X, thành phố B. Ông Nguyễn Văn T đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất của bà C số tiền 18.900.000đ và của chị Nguyễn Hoa H số tiền 53.100.000đ.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị C, trình bày:

Trước đây vì hoàn cảnh khó khăn không có nơi ở nên bà C xin chú ruột là cụ Nguyễn Văn S một phần đất trong khu nghĩa địa của dòng tộc để dựng chòi mua bán sinh sống. Cụ S cho nhưng không làm giấy tờ mà chỉ nói miệng. Một thời gian, vì mưa to nên chòi bị sập, bà C xin cụ S xây tường không tô để ở tạm. Sau này, bà C xin chính quyền địa phương hỗ trợ để sửa chữa nhà thì chính quyền không đồng ý và ông Nguyễn Văn T đã làm đơn khởi kiện bà.

Ngày 08/4/1995, Hòa thượng Thích Huệ T, thế danh Nguyễn Toàn T, trụ trì Chùa Huệ Lâm tại xã X, thành phố B có nhượng đứt cho ông Nguyễn Văn M diện tích 2.030m² đất do Chùa Huệ Lâm làm chủ. Ông M ủng hộ chùa số tiền là 20.000.000đ để mua vật liệu xây dựng trùng tu lại chùa Huệ Lâm. Diện tích đất mà ông M nhận sang nhượng của Chùa Huệ Lâm hiện nay bao gồm nhiều thửa khác nhau, trong đó có thửa đất số 67, tờ bản đồ số 29, xã X mà ông Nguyễn Văn T đang tranh chấp với bà C.

Sau khi nhận sang nhượng đất, một phần ông M xây dựng nhà xưởng, phần còn lại ông M cho những người làm công cho mình xây dựng nhà để ở. Riêng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 29 vì có nhiều mồ mả trên đất, là người kinh doanh nên ông M không xây dựng hay trồng trọt gì mà để trống. Sau này, gia đình bà C và chị Nguyễn Hoa H về xây cất nhà tạm để ở thì ông M cũng không có ý kiến gì vì thấy gia đình bà C nghèo khó.

Trên thực tế từ trước đến nay, ông Nguyễn Văn T không hề có bất kỳ hành vi nào được coi là đã hoặc đang quản lý và sử dụng đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 29, xã X. Trong khi đó, gia đình con gái của bà C là Nguyễn Thị H sinh sống trên phần đất này đã được cấp sổ hộ khẩu thường trú ngay tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 67, tờ bản đồ 29 mà ông Nguyễn Văn T đang tranh chấp.

Bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn – chị Nguyễn Hoa H, trình bày:

Năm 2009, chị Nguyễn Hoa H đang làm nghề sửa xe tại đường cống nước của Ủy ban nhân dân xã X thì phải giải tỏa tháo dỡ công trình. Do hoàn cảnh khó khăn không có nơi nào để ở nên chị về đất thổ mộ của dòng tộc để dựng căn chòi lá sửa xe kiếm tiền. Chị Nguyễn Hoa H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn M, trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp bà C trình bày là đúng. Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ. Những tài liệu, giấy tờ mà ông Nguyễn Văn T cung cấp cho Tòa án không có cơ sở xem xét là chứng cứ để chứng minh cho tính pháp lý về việc sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn A, trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc là đất thổ mộ, do ông bà nội của ông A khai phá từ năm 1921. Năm 1999, cha ông A là cụ Nguyễn Văn S có làm giấy ủy quyền tặng cho ông Nguyễn Văn T, được Ủy ban nhân dân xã X, thành phố B xác nhận. Ông A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị H, trình bày:

Chị Nguyễn Thị H là con của bà C, hiện nay chị cùng con gái đang sinh sống trên phần đất có tranh chấp và đã được cấp sổ đăng ký thường trú từ năm 2008. Thửa đất tranh chấp này có nguồn gốc là do ông bà cô của chị để lại từ trước năm 1947. Đây là đất thổ mộ của gia tộc để chôn cất ông bà, tổ tiên. Trong quá trình sử dụng đất và sinh sống tại đây, chị Nguyễn Thị H chưa bao giờ thấy ông Nguyễn Văn T có tác động đến phần đất này như cải tạo, quản lý hay canh tác. Chị Nguyễn Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Hoàng T, trình bày:

Anh Nguyễn Hoàng T là chồng của chị Nguyễn Hoa H, hiện nay anh cùng chị Nguyễn Hoa H và các con đang sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp. Anh thống nhất với lời trình bày của chị Nguyễn Hoa H và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại bản án sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 22/5/2017, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Buộc bà Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị H và cháu Nguyễn Thực Q trả lại ông Nguyễn Văn T diện tích đất 63m² thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 29. Buộc chị Nguyễn Hoa H, anh Nguyễn Hoàng T, cháu Nguyễn Bá Gia B và cháu Nguyễn Bá T trả lại ông Nguyễn Văn T diện tích đất 177m² thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 29.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T đồng ý thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất tranh chấp cho bà C số tiền là 55.633.500đ và chị Nguyễn Hoa H là số tiền là 22.157.800đ.

Ngoài ra, án còn tuyên về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, về án phí, về chi phí tố tụng khác và về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/6/2017, bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 06/6/2017, chị Nguyễn Hoa H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Bá T đã trên 18 tuổi. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập cháu mà để chị Nguyễn Hoa H, anh Nguyễn Hoàng T giám hộ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C, chị Nguyễn Hoa H trả diện tích đất có tranh chấp cho ông T nhưng không xử lý tài sản, công trình trên đất do bà C, chị Nguyễn Hoa H tạo lập là chưa triệt để, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tư cách và sự tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa cháu Nguyễn Bá T, sinh ngày 23/3/1999, là con chị Nguyễn Hoa H, vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Khi cháu chưa đủ 18 tuổi, Tòa án xác định chị Nguyễn Hoa H, anh Nguyễn Hoàng T là người giám hộ cho cháu là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến ngày Tòa án xét xử vụ án thì cháu Nguyễn Bá T đã trên 18 tuổi, có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập cháu Nguyễn Bá T tham gia tố tụng mà vẫn xác định chị Nguyễn Hoa H, anh Nguyễn Hoàng T là người giám hộ cho cháu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cháu Nguyễn Bá T.

[2] Về việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu đã thu thập được, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, buộc bà C, chị Nguyễn Hoa H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T là có căn cứ. Tuy nhiên, chính kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy, trên đất tranh chấp hiện có một số tài sản, công trình xây dựng do bà C và chị Nguyễn Hoa H tạo lập. Tòa án ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T tự nguyện thanh toán cho bà C số tiền

55.633.500đ, thanh toán cho chị Nguyễn Hoa H số tiền 22.157.800đ giá trị công trình xây dựng trên đất. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý số tài sản này, không buộc bà C, chị Nguyễn Hoa H tháo dỡ, cũng không giao cho ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu là giải quyết vụ án chưa triệt để, không thể thi hành án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do án sơ thẩm phải hủy, bà C, chị Nguyễn Hoa H không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và chị Nguyễn Hoa H. Hủy bản án sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị C 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009564 ngày 05/6/2017, hoàn trả chị Nguyễn Hoa H 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009597 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Công Sự

Trần Thị Thanh Hà

Lê Văn Thắng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng