

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 172/2019/DS-PT

Ngày: 11/11/2019

V/v “Đòi lại 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

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phan Quốc Phong

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 11 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 167/2019/TLPT-DS ngày 12/9/2019 về việc “Đòi lại tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 213/2019/QĐ-PT ngày 25/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B

Địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Minh T- Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Quảng Kiên S

Bà Dương Thị B1

Cùng địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Tiến D- Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

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

3.1. Ông Quảng Kim S1

3.2. Bà Quảng Thị Kim L

3.3. Bà Quảng Thị Kim H

Cùng địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3.4. Bà Lê Thị Kim A

Địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

3.5. Bà Quảng Thị Kim Ng

Địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3.6. Bà Quảng Thị Kim L1

3.7. Ông Quảng Kim H1

3.8. Bà Quảng Thị Kim Th

3.9. Ông Quảng Kim H2

3.10. Bà Quảng Thị Kim Th1

3.11. Ông Quảng Kim Q

Cùng địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3.12. Ông Quảng Kim D

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3.13. Ông Quảng Kim Th2

Địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3.14. Bà Quảng Thị Kim H3

3.15. Bà Quảng Thị Kim T

Cùng địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

3.16. Ông Quảng Kim Ch

Địa chỉ: phường X, Quận G, TP. Hồ Chí Minh.

3.17. Ủy ban nhân dân Thành phố. B

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà và đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là do bà và ông Quảng Văn S nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H vào năm 1974. Ông bà quản lý sử dụng đến năm 1976

thì tạm giao lại cho ông Quảng Kiêm S và bà Dương Thị B1 quản lý sử dụng. Khoảng 05 năm sau thì căn nhà xuống cấp nên ông S bà B1 xin phép ông bà tháo dỡ căn nhà cũ, xây nhà mới và tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà và đất trên cho đến nay. Đến năm 2003 bà bỏ tiền ra xây dựng 02 căn phòng trọ trên phần diện tích đất trên để cho thuê lấy tiền thuê nhà hàng tháng. Tháng 10 năm 2008, khi bà ra phường làm thủ tục đăng ký kê khai đất thì mới biết ông S và bà B1 đã tự ý đăng ký kê khai trước đó để xin cấp giấy chủ quyền.

Nay bà yêu cầu ông S và bà B1 phải giao trả lại 298,4m² đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 phường Quyết Thắng, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ045701 do Ủy ban nhân dân thành phố B ký ngày 31/07/2009 cấp cho ông Quảng Kiêm S và bà Dương Thị B1. Bà B yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí tố tụng là 44.537.450đ (Bốn mươi bốn triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi đồng) theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông S bà B1 trả đất cho bà thì bà không đồng ý trả lại giá trị nhà mà ông Sanh bà Bé đã xây dựng

** Bị đơn ông S bà B1 trình bày:*

Ông bà xác nhận nguồn gốc phần diện tích đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đúng như bà B trình bày. Sau năm 1975 thì ông bà đã đưa bà B 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền của chế độ cũ để mua lại căn nhà và đất trên. Việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Đến năm 1989 do căn nhà xuống cấp đồng thời ông bà cũng muốn ra giấy chủ quyền đứng tên ông bà nên đề nghị cha mẹ cùng anh chị em trong gia đình làm giấy ủy quyền cho ông bà. Sau đó tất cả đồng ý ra Ủy ban nhân dân phường Q ký tên. Khoảng năm 2000, ông bà có bỏ tiền ra xây thêm 04 căn phòng phía sau (02 căn cho con cháu ở, 02 còn lại cho thuê). Do lúc xây dựng thiếu tiền nên bà B có cho mượn 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng); vợ chồng ông bà và bà B thỏa thuận sẽ căn trừ số tiền này vào tiền thuê trọ hàng tháng và để bà B thu. Năm 2001 ông bà đăng ký kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông bà phải giao trả 298.4m² thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 10 phường Q và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ045701 do ủy ban nhân dân thành phố B ký ngày 31/07/2009 cấp cho vợ chồng ông bà, ông bà không đồng ý vì toàn bộ nhà và đất trên là của ông bà.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông bà giao trả đất lại cho bà B, ông bà yêu cầu bà B phải thanh toán lại giá trị nhà đã xây dựng theo Chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa, ông S bà B1 cho rằng trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông bà giao trả đất lại cho bà B, ông bà cũng không yêu cầu bà B phải thanh

toán lại giá trị nhà đã xây cho ông bà. Nếu yêu cầu khởi kiện của ông bà được chấp nhận thì ông bà đồng ý chịu toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 44.537.450đ (Bốn mươi bốn triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi đồng)

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S1, bà L, bà H, bà Ng, bà A, ông Ch, ông D, ông Th, bà L1, bà Th1, ông H2, bà Th1, bà H2, ông Q: Thống nhất với bà B và không có ý kiến gì thêm.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3, bà T: thống nhất với ông S và bà B1 không có ý kiến gì thêm*

** Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045701 ngày 31/07/2009 cho ông Quảng Kiêm Sanh là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.*

** Bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố. B đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 về việc yêu cầu ông Quảng Kiêm S và bà Dương Thị B1 có trách nhiệm giao trả cho bà Lê Thị B 298,4m² đất thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 10 phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 045701 ngày 31/07/2009 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Quảng Kiêm S bà Dương Thị B1

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Quảng Kiêm S và bà Dương Thị B1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị B chi phí tố tụng là 44.537.450đ (Bốn mươi bốn triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi đồng)

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

- Ngày 09/7/2019 nguyên đơn bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** 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:

Với các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự, kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ:

+ Tại bản tự khai ngày 21/10/2019 của ông S bà B1 thể hiện: “Năm 1990 chúng tôi chuyển nhượng khoảng 34 m2 đất này cho bà Phan Thị Ánh T... (Bà Lê

Thị B không có ý kiến gì về việc tôi chuyển nhượng 34 m² này cho bà T) và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701051063 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/9/2002 thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 10 diện tích 34,20 m²” nhưng cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai để làm rõ có đúng như lời khai của ông S không, vì điều đó sẽ có thêm chứng cứ để chứng minh quyền sử dụng đất là của ông S hay của bà B.

+ Các bên đương sự đều thừa nhận về nguồn gốc tài sản là của bà B. Phía nguyên đơn bà B cho rằng chỉ cho vợ chồng ông S và B1 sử dụng; phía ông S lại cho rằng đã nhận chuyển nhượng và trả tiền cho bà B. Ông S cung cấp một số tài liệu: Biên bản họp gia tộc, đơn xin ủy quyền nhà... có người làm chứng ký tên, có xác nhận của UBND phường Q. Các tài liệu này không được phía nguyên đơn thừa nhận. Cấp phúc thẩm lần trước đã chỉ ra, yêu cầu cần làm rõ tài sản trên bà B cho vợ chồng ông S ở nhờ hay đã chuyển nhượng, tặng cho nhưng đến nay cấp sơ thẩm vẫn chưa làm đầy đủ.

+ Tại các tài liệu trên thể hiện các đương sự ký với nhau năm 1987 nhưng đến năm 1989 UBND phường Q ký xác nhận năm 1989, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ lý do tại sao đến 02 năm sau Chủ tịch UBND phường mới ký xác nhận chữ ký.

+ Về thủ tục ủy quyền: Năm 2013 bà B ủy quyền cho bà Quảng Thị Kim L tham gia tố tụng, năm 2018 tất cả các con bà B lại ủy quyền cho bà B tham gia tố tụng, cũng trong năm 2018 bà Quảng Thị Kim Ng lại ủy quyền cho bà Quảng Thị Kim L.

Từ phân tích nêu trên, Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm do chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm tố tụng.

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:

Bị đơn bà Lê Thị B nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định nên kháng cáo của bà B được thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

[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 sai sót sau:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/8/2009, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/11/2011, lời khai của nguyên đơn trong quá trình chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị B đều thể hiện yêu cầu vợ chồng bị đơn ông Quảng Kiêm S, bà Dương Thị B1 (con trai, con dâu bà Bê) trả lại diện tích đất tại thửa 66 tờ bản đồ số 10 phường Q mà bà và chồng (ông Quảng Văn S) đã cho ở nhờ từ năm 1976 cùng với 02 phòng trọ bà đã xây dựng trên đó từ năm 2002. Phía bị đơn cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất trên là của ông Quảng Văn S bà B tuy nhiên không đồng ý trả lại vì cho rằng đã mua lại tài sản trên từ năm 1976. Việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa chính xác cần xác định lại là “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

[2.2] Về giải quyết của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/11/2011 (bút lục 137), các biên bản hòa giải, công khai chứng cứ ngày 25/4/2019 (bút lục 468-472), nguyên đơn bà B xác định yêu cầu khởi kiện gồm đòi lại thửa đất số 66 tờ bản đồ 10 phường Q và 02 phòng trọ do bà xây dựng trên thửa 66 vào năm 2002. Yêu cầu này đã được Tòa án thụ lý thể hiện qua Thông báo số 32/TB-TA ngày 14/11/2011 (bút lục 138). Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu đòi lại 02 phòng trọ bà B là bỏ sót yêu cầu của đương sự.

[2.3] Về thu thập chứng cứ:

- Bị đơn ông S bà B1 cho rằng với các chứng cứ gồm Đơn xin ủy quyền nhà ngày 16/3/1987 (bút lục 164), văn bản ủy quyền của hội đồng gia tộc có xác nhận của Chủ tịch UBND phường Q (bút lục 162-163) đã cho thấy việc cha mẹ là ông Quảng Văn S bà Lê Thị B đã ủy quyền thửa đất số 66 tờ bản đồ số 10 phường Q cho mình. Ông S cho biết ông Quảng Văn S, bà B, ông Quảng Kim S3, bà L, bà H đã đến UBND phường ký tên vào sổ lưu nên Chủ tịch UBND phường mới ký xác nhận.

Trong khi đó, suốt quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn bà B cũng như những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Quảng Thị Kim L, Quảng Thị Kim H không thừa nhận chữ ký của mình trong các tài liệu nêu trên.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tính hợp pháp, tính có căn cứ của các tài liệu nói trên, cụ thể: chưa thực hiện lấy lời khai của bà Võ Thị Bạch Đ (Trưởng ban dân phố Khu phố X) là người ký xác nhận trên các tài liệu trên vào ngày 07/4/1987, chưa thu thập tài liệu lưu trữ năm 1987 (nếu còn) của Ban dân phố khu phố X, chưa đối chất giữa các đương sự có tên trong văn bản ủy quyền của gia tộc để làm rõ việc họ có ký tên vào các tài liệu trên hay không, nếu có thì ký ở đâu, thời điểm nào; chưa làm rõ việc Chủ tịch UBND phường Q có ký xác nhận vào các tài liệu trên hay không; lý do thời điểm lập văn bản, xác nhận của Trưởng ban dân phố là năm 1987 nhưng đến năm 1989 Chủ tịch UBND phường mới xác nhận vào văn bản. Thiếu sót trên dẫn đến việc không đủ căn cứ kết luận có việc ông Quảng Văn

S bà B ủy quyền ông Quảng Kim S quyền sở hữu căn nhà 160F khu phố 3, phường Quyết Thắng gắn liền diện tích đất 334m² hay không.

- Đối với tài sản tranh chấp là 02 phòng trọ: Nguyên đơn khai nại rằng năm 2002 do thấy thửa đất 66 tờ bản đồ 10 còn 1 phần diện tích chưa sử dụng nên xây dựng phòng trọ để cho thuê lấy tiền; phía bị đơn cũng thừa nhận việc bà B là người bỏ tiền ra xây dựng phòng trọ vào năm 2002 nhưng cho rằng bị đơn chỉ mượn bà B để thực hiện, sau đó bà B đã nhận lại số tiền cho mượn này thông qua việc thu tiền thuê nhà. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ người nào có quyền sở hữu tài sản trên, chưa tiến hành việc xác định giá trị cụ thể của tài sản này trong toàn bộ khối tài sản tranh chấp làm căn cứ xử lý, cơ sở tính án phí khi giải quyết yêu cầu khởi kiện này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Đối với việc xác định tài sản tranh chấp: Trong hồ sơ vụ án tồn tại 02 chứng thư thẩm định giá gồm chứng thư số 1825/TĐG-CT ngày 12/10/2010 (bút lục 129-134) và chứng thư số 2551/TĐG-CT ngày 03/10/2018 cùng do tổ chức thẩm định giá là Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện. Tuy nhiên tài sản tranh chấp là đất, công trình kiến trúc được định giá tại các chứng thư này không thống nhất với nhau về hạng mục, diện tích nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

- Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về việc đã miễn án phí cho bà Lê Thị B do đủ xác định bà B thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm (đương sự là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí) nhưng lại buộc đương sự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do có kháng cáo là chưa đúng quy định của pháp luật về án phí.

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 01 phần kháng cáo của bà B hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân Thành phố. B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Đương sự được miễn, hoàn trả lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà B đã nộp.

[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.

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 bà Lê Thị B. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố. B, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Hoàn trả cho bà Lê Thị B 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 008812 ngày 12/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố. B.

3. 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 TP. B;
- TAND TP. B;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Sự