

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 58/2019/DS-PT

Ngày 25 - 4 - 2019

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản, hợp đồng
dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính
cá biệt

**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 Hồng Luyến;

Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- 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:
Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 4 và ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản, hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 128/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Nh, sinh năm 198X; cư trú tại: Số M, Quốc lộ Q, ấp H, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2019, vắng mặt ngày 25/4/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Nh (văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 4 năm 2019): Ông Nguyễn Sa L, sinh năm 197X; cư trú tại: OG-6XX Chung cư O, Lầu Y, Số N, đường H, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2019, vắng mặt ngày 25/4/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Nh (văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 4 năm 2019): Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 197X (chồng bà Nh); cư trú cùng bà Nh; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 196X; cư trú tại: Số B, Tổ Y, ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 196X; cư trú tại: Số B, Tổ Y, ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 196X; cư trú tại: Số V, Tổ Y, ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Nguyễn Hữu Ph, sinh năm 196X; cư trú tại: Số B, Tổ Y, ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Bà Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm 196X (vợ ông Nguyễn Hoàng H – bị đơn); cư trú cùng bị đơn; có mặt tại phiên tòa.

5. Anh Nguyễn Hoàng Ph, sinh năm 199X;

6. Anh Nguyễn Hoàng Th, sinh năm 199X.

Cùng cư trú với bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hoàng Ph và anh Nguyễn Hoàng Th (văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 3 năm 2016): Ông Nguyễn Hoàng H (là cha ruột – bị đơn); có mặt tại phiên tòa.

7. Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 198X; cư trú tại: Số U/R, đường Nguyễn Văn L, Phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

8. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Số C, đường H, Khu Q, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện X (theo văn bản ủy quyền số: 4210/UBND-NC ngày 13 tháng 11 năm 2016): Bà Nguyễn Thị T, chức vụ: Phó Trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường

huyện X; nơi làm việc: Số Q, đường Ph, Khu R, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Nh - nguyên đơn.

- *Kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Ngô Thị Nh trình bày:

1.1. Về yêu cầu khởi kiện:

Năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D diện tích đất 4.968m² và các tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai; giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Ngày 08/10/2015, bà giao tiếp cho ông D 50.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà đã trả cho ông D là 350.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*). Sau khi chuyển nhượng, ông D xin ở nhờ trên đất 05 năm; hết thời hạn trên, bà đã yêu cầu ông D trả lại nhà và đất; đến lúc này, bà mới biết gia đình ông Nguyễn Hoàng H đang sinh sống trên đất nhưng gia đình ông H không đồng ý trả đất và tài sản trên đất cho bà.

Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 15.429m², gồm nhiều thửa đất; trong đó, có thửa 150, tờ bản đồ số 5, diện tích là 4.968m². Thực tế, bà chỉ nhận chuyển nhượng của ông D đối với thửa 150.

Qua đo đạc thực tế, gia đình ông H hiện đang sử dụng diện tích đất là 3.113,7m² và tài sản trên đất là nhà, công trình phụ và cây trồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc H sử dụng diện tích đất là 1.330,6m², căn nhà tình thương và cây trồng trên đất.

Nay bà khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng H trả lại diện tích 3.113,7m² và các tài sản trên đất cho bà. Đối với diện tích bà H đang sử dụng, bà không yêu cầu giải quyết.

1.2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng H.

2. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng H trình bày:

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

Vào năm 1989, gia đình ông được bà Huỳnh Thị D (mẹ vợ của ông) cho diện tích đất khoảng 3.200m² để làm ăn sinh sống. Sau đó, mẹ ruột ông là bà Phan Thị M cùng tất cả anh chị em trong gia đình, thống nhất đổi cho vợ chồng ông diện tích đất 4.968m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã L. Do diện tích đất có chênh lệch, nên gia đình thống nhất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H phân diện tích chênh lệch. Từ đó, ông và bà H ở trên diện tích đó cho đến nay.

Năm 2002, gia đình ông xây dựng một căn nhà cấp 4, chuồng trại và trồng cây trên đất. Năm 2012, bà H được Ủy ban nhân dân (UBND) xã L xây dựng căn nhà tình thương trên đất.

Lúc đổi đất, do gia đình chưa có điều kiện để sang tên vì giấy chứng nhận đang thế chấp ở ngân hàng. Năm 2001, mẹ ông mất không để lại di chúc. Năm 2009, anh em nhà ông làm văn bản hợp gia tộc, thống nhất cho ông Nguyễn Văn D đứng thừa kế diện tích đất trên rồi sau đó tách lại cho ông. Năm 2010, ông yêu cầu ông D đưa giấy chứng nhận để sang tên, nhưng ông D nói đã đem vay tại ngân hàng. Vì vậy, ông và bà H làm đơn đến UBND xã L yêu cầu giải quyết thì được biết diện tích trên ông D đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Nh. Sau khi giải quyết, UBND xã L buộc bà Nh trả lại diện tích đất trên cho các hộ liên quan; lúc này, bà Nh hứa 03 năm sau sẽ trả lại vì giấy chứng nhận đang thế chấp vay tại ngân hàng. Đến năm 2013, bà Nh không thực hiện như đã hứa, nên gia đình ông đã gửi đơn đến UBND xã L để giải quyết và kéo dài cho đến hôm nay.

Diện tích đất theo giấy chứng nhận là 15.429m², gồm nhiều thửa đất; trong đó, có thửa 150, tờ bản đồ số 5, diện tích là 4.968m². Thực tế, gia đình ông và bà H chỉ sử dụng thửa 150, những thửa đất còn lại mẹ ông đã chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận.

Diện tích đất tranh chấp là của ông và bà H, ông và bà H không có thỏa thuận chuyển nhượng với bà Nh. Việc ông D và bà Nh ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên ông hoàn toàn không biết; do đó, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

2.2. Yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Nh;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Ngô Thị Nh đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 4.968m², thuộc xã L, huyện X.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Năm 2010, ông có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Nh một diện tích đất 8.100m², với giá 300.000.000 đồng; trong đó, 4.900m² chưa có giấy chứng nhận, 3.100m² còn lại do bà Huỳnh Thị D đứng tên giấy chứng nhận. Lúc ông chuyển nhượng, thì bà Nh mới trả được số tiền 150.000.000 đồng. Cũng vào năm 2010, ông có cho bà Nh mượn giấy chứng nhận của thửa đất 150, tờ bản đồ số 5, xã L để vay vốn ngân hàng; bà Nh hẹn đến năm 2013, sẽ trả lại. Để bà Nh vay vốn ngân hàng, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 150 nhưng không có nhận tiền. Ngày 08/10/2015, bà Nh có gọi điện thoại cho ông đến lấy tiền; do bà Nh còn thiếu tiền nhận chuyển nhượng đất, nên ông đến nhận và ký tên vào giấy nhận tiền. Ông không biết đọc, nên không đọc lại nội dung khi ký nhận.

Ông chỉ cho bà Nh mượn giấy chứng nhận để thế chấp vay vốn ngân hàng, ông không chuyển nhượng thửa đất 150; do đó, ông thống nhất trình bày của ông Nguyễn Hoàng H. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

3.2. Bà Nguyễn Thị Lệ Th trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Hoàng H. Gia đình bà không có chuyển nhượng gì với bà Ngô Thị Nh, nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà Nh. Bà đứng về quyền lợi, nghĩa vụ của ông H và bà không yêu cầu độc lập gì.

3.3. Anh Nguyễn Hoàng Ph và anh Nguyễn Hoàng Th trình bày:

Gia đình các anh từ trước đến nay không chuyển nhượng nhà và đất cho bà Ngô Thị Nh; các anh đồng ý theo ý kiến của ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Lệ Th.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Trước đây, mẹ của bà cho bà một diện tích đất tại ấp T, xã L để sinh sống. Bà ở trên thửa đất từ năm 1989 đến năm 2009 thì chồng bà là ông Nguyễn Văn Ph cùng về sinh sống trên thửa đất. Năm 2012, UBND xã L hỗ trợ xây dựng cho bà một căn nhà tình thương trên đất. Sau đó, bà được biết diện tích đất bà đang ở hiện đang do bà Ngô Thị Nh đứng tên trên giấy chứng nhận; bà có làm đơn gửi đến UBND xã L để yêu cầu giải quyết. Nay bà Nh không yêu cầu gì với bà về diện tích đất bà đang ở; do đó, để hai bên tự giải quyết với nhau, nên bà không có yêu cầu độc lập gì.

3.5. Ông Nguyễn Hữu Ph trình bày:

Năm 2009, ông về ở với vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc H tại thửa đất như bà H trình bày. Ông đề nghị Tòa án lấy lại sự công bằng cho gia đình ông và gia đình ông Nguyễn Hoàng H.

3.6. Chị Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Năm 2011, chị lập gia đình và về sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản đang tranh chấp là của cha mẹ chị; do đó, chị không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu độc lập gì.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

Ngày 20/7/1997, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận cho bà Phan Thị M tổng diện tích 15.429m² gồm 13 thửa đất; trong đó, có thửa 150 tờ bản đồ số 5, diện tích 4.968m². Năm 2009, ông Nguyễn Văn D có đơn đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất với các thửa trên. Năm 2010, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho bà Ngô Thị Nh. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và văn bản hướng dẫn thi hành, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận cho bà Nh đối với thửa đất số 150 nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án xem xét và xử lý.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Nh về “Kiện đòi tài sản cho ở nhờ” đối với ông Nguyễn Hoàng H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng H về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Quyết định hành chính cá biệt”;

- Tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với bà Ngô Thị Nh, được chứng thực xã L số 96 quyển số 01/10 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/8/2010 đối với thửa đất 150, tờ bản đồ số 5 xã L, diện tích đất 4.968m² do vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 898406 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 10/9/2010 đứng tên bà Ngô Thị Nh.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng tiến hành thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất và chịu chi phí theo quy định pháp luật.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô Thị Nh số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

4. Buộc ông D phải bồi thường cho bà Nh số tiền 530.828.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn đồng).

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 18-9-2018, bà Ngô Thị Nh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

6. *Kháng nghị:*

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 514/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20-9-2018, Viện Kiểm sát nhân dân huyện X kháng nghị một phần bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do lỗi của ông D nhiều hơn bà Nh, để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

7.1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng, 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 và đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo sự vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm .

- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.3. Về kháng cáo, kháng nghị:

- Về thủ tục kháng cáo: Ngày 18/09/2018, bà Ngô Thị Nh nộp đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 06-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện X; căn cứ Khoản 1, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo của bà Nh trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục chung.

- Về thủ tục kháng nghị: Ngày 20/09/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 514/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên. Xét thấy về thẩm quyền và thời hạn kháng nghị đúng quy định tại Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Bà Nh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nội dung bản án không phù hợp thực tế khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L (đại diện theo ủy quyền của bà Nh) yêu cầu hủy án vì cho rằng có những vi phạm sau:

+ Tòa án nhân dân huyện X thụ lý, giải quyết là sai thẩm quyền vì yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện X phải thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Thị Th là Phó Trưởng phòng đại diện cho UBND huyện X là không đúng; vì Phó Chủ tịch mới đủ tư cách làm người đại diện theo ủy quyền.

+ Bỏ sót tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông B chồng bà Nh.

+ Ông H ở trên đất tranh chấp sau khi bà Nh mua đất.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng pháp luật.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Nh khai thêm một tình tiết mới: Bà Nh cho rằng số tiền mà bà Nh bỏ ra để mua đất của ông D là tài sản chung của bà Nh và chồng là ông B; bà Nh cung cấp bản chính giấy đăng ký kết hôn, bản chính

chứng minh nhân dân của ông B; đồng thời, có mặt ông B tại phiên tòa phúc thẩm. Ông B khai kết hôn với bà Nh năm 2003; hiện nay, chưa ly hôn, số tiền mà bà Nh bỏ ra để mua đất của ông D là tài sản chung của ông B và bà Nh.

- Về nội dung kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà Nh vô hiệu do một mình ông D là chưa chính xác, bởi bà Nh cũng có một phần lỗi vì khi nhận chuyển nhượng đất không tìm hiểu kỹ hiện trạng đất cùng nhà và tài sản trên đất là của ai. Do vậy, cần xác định ông D và bà Nh đều có lỗi, nhưng ông D lỗi nhiều hơn để làm căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo, kháng nghị:

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm; do tại biên bản đối chất (bút lục số 157), bà Nh khai số tiền mà bà bỏ ra để mua đất của ông D là tài sản riêng của bà, chứ không phải tài sản chung vợ chồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà Nh tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh thay đổi lời khai và cung cấp chứng cứ như trên. Vì vậy, đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, qua chứng cứ bà Nh cung cấp và lời khai của ông B, nhận thấy việc đưa ông B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan là cần thiết.

+ Án sơ thẩm nhận định về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và đo đạc: Do yêu cầu của bà Nh không được chấp nhận, nên bà Nh phải chịu các khoản chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Nhận định như vậy là không rõ ràng và cụ thể.

Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà Nh đề nghị hủy án là có cơ sở chấp nhận vì xuất hiện tình tiết mới về việc bỏ sót tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy nội dung kháng nghị chỉ đề cập về đường lối, nhưng do cần phải hủy án vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không xem xét nội dung kháng nghị về đường lối giải quyết vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nh, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thùy D và đại diện Ủy ban nhân dân huyện X vắng mặt nhưng đã có văn bản 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.

- Ông Nguyễn Hữu Ph không có kháng cáo và không liên quan đến kháng cáo, kháng nghị; việc xét xử phúc thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ph, căn cứ Khoản 1, Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không cần thiết triệu tập ông Ph có mặt để tham gia phiên tòa.

[2] Về tố tụng:

Tại Biên bản đối chất ngày 01/7/2016 (bút lục số 157), nguyên đơn bà Ngô Thị Nh trình bày diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của bà; do đó, cấp sơ thẩm không đưa chồng bà Nh vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/4/2019, chồng bà Nh là ông Nguyễn Trọng B có mặt, cung cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 224 do Ủy ban nhân dân thị trấn X cấp ngày 27/6/2003. Cả bà Nh và ông B đều cho rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản chung vợ chồng. Cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng vì lý do khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự; do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn các vi phạm tố tụng sau đây: Các biên bản thảo luận, biên bản phiên tòa và biên bản nghị án không ghi thời gian tiến hành tố tụng (các bút lục số 258, 260 và 273); không quyết toán chi phí tố tụng; nhận định nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng nhưng không tuyên trong phần quyết định và không xác định số tiền cụ thể, ảnh hưởng đến quyền kháng cáo và quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[3] Về nội dung:

3.1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng và giao dịch đối với đất tranh chấp:

Nguồn gốc diện tích 15.429m², ấp T, xã L, huyện X được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận số K 204714 ngày 20/7/1997 cho hộ bà Phan Thị M (bút lục số 136), bao gồm nhiều thửa đất; trong đó, có thửa đất số 150, diện tích 4.968m² đang tranh chấp (bà Nh đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất bà H đang sử dụng, còn lại 3.113,7m²). Trong quá trình sử dụng, bà M đã có chuyển nhượng nhiều thửa đất cho người khác (trừ thửa 150) nhưng chưa làm thủ tục sang tên, chuyển quyền.

Tại Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế ngày 10/6/2009 (bút lục số 125) được UBND xã L chứng thực, thể hiện: Ngày 31/12/2001, bà M chết; những người thừa kế theo pháp luật của bà M thỏa thuận như sau:

“Sau khi thỏa thuận trong gia đình, chúng tôi nhất trí rằng phần tài sản của mẹ chúng tôi để lại là: 15.429m² sẽ thỏa thuận như sau:

Chúng tôi gồm:

1/ Nguyễn Hoàng H

2/ Nguyễn Thị Ngọc H

Xin tự nguyện nhượng phần thừa kế di sản là quyền sử dụng đất do mẹ chúng tôi để lại mà chúng tôi được hưởng theo pháp luật cho em: Nguyễn Văn D...toàn quyền thừa kế và định đoạt”.

Sau đó, ông Nguyễn Văn D tiến hành các thủ tục khai nhận thừa kế, đăng ký và ngày 17/9/2009, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X cấp nhật thay đổi chủ sử dụng đất (chỉnh lý trang 4 trên giấy chứng nhận).

Ngày 16/8/2010, ông Nguyễn Văn D giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Nh, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã L; nội dung chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất, trong đó có thửa đất 150, diện tích 4.968m² đang tranh chấp, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Theo giấy nhận tiền bán đất (bút lục số 63), thể hiện ông D đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng; và ngày 08/10/2015, ông D nhận thêm 50.000.000 đồng. Ngày 10/9/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X đã thu hồi Giấy chứng nhận số K 204714 nêu trên (bút lục số 152); với lý do, ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nh. Sau đó, bà Ngô Thị Nh đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 898406 ngày 10/9/2010 đối với thửa đất 150 nêu trên (bút lục số 137).

Theo các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nh đã làm thủ tục tách thành nhiều giấy chứng nhận khác nhau đối với từng thửa đất (bút lục số 142); và theo yêu cầu của phía ông D, bà Nh đã tiến hành các thủ tục sang tên cho những người trước đây đã nhận chuyển nhượng đất bằng “giấy tay” với bà M.

3.2. Về chứng cứ:

Cần phải thu thập các chứng cứ sau đây mà không thể bổ sung tại cấp phúc thẩm:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 898406 ngày 10/9/2010 (bút lục số 55 và 56), bà Nh có thể chấp thửa số 150 để vay tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ;

do đó, cần phải thu thập chứng cứ về việc thẩm định cho vay của ngân hàng, để xác định thời điểm đó ai là người đang sinh sống trên đất.

- Xác minh nơi cư trú (nơi thường xuyên sinh sống) của bà Phan Thị M, ông Nguyễn Văn D và hộ ông Nguyễn Hoàng H từ năm 1997 đến ngày 10 tháng 9 năm 2010, để xác định phần đất tranh chấp ai là người sinh sống trên đất và căn nhà trên đất tranh chấp có phải là nơi bà M sinh sống, tạo lập trước khi chết hay không?

- Chứng cứ chứng minh về việc ai là người bỏ chi phí ra để xây dựng căn nhà cấp 4 và công trình phụ đang hiện hữu trên đất tranh chấp.

- Ngày 07/8/2009, ông Nguyễn Bá H (cán bộ địa chính) là người nhận hồ sơ đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất của ông D (bút lục số 124); tuy nhiên, ngày 23/12/2013, ông Nguyễn Bá H lại là người cấp biên nhận hồ sơ của ông Nguyễn Hoàng H đối với thửa đất đang tranh chấp, với tờ bản đồ mới số 09, thửa đất mới số 13 (bút lục số 40). Vấn đề này cần phải được xác minh làm rõ; đồng thời, cần phải thu thập hồ sơ đăng ký này của ông H.

- Cần xác minh tại cơ quan quản lý thuế đối với các chứng từ nộp thuế mà ông H cung cấp trong hồ sơ vụ án (các bút lục từ số 41 đến 47), để xác định nghĩa vụ tài chính mà ông H thực hiện là cho phần đất đang tranh chấp hay đất khác (tại cấp phúc thẩm, ông H trình bày bản thân cũng được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất khác cách đất tranh chấp khoảng 100m).

- Theo các bản tự khai của ông Nguyễn Hoàng H (bút lục số 18 và 20), đều cho rằng trước khi chết thì bà Phan Thị M sống chung nhà với ông Nguyễn Văn D. Theo giấy chứng nhận số K 204714 ngày 20/7/1997 cấp thì bà M chỉ được cấp 300m² đất thổ cư (để làm nhà ở) ngay tại thửa 150 đang tranh chấp. Sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Hoàng H (bút lục số 24) được cấp ngày 18/10/2007, có nội dung: “*Nơi thường trú trước khi chuyển đến: Tách từ hộ Nguyễn Văn D, T, L*”; vậy ông H có sống chung nhà với bà M và ông D hay không? Những nội dung này, cần phải được làm rõ để xác định căn nhà trên đất đang tranh chấp là do bà M tạo lập trước đây khi canh tác và sử dụng đất hay không.

3.3. Nhận định về nội dung tranh chấp:

- Căn cứ các quy định sau đây:

- + Điều 48 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: “*Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản*

phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản”.

+ Theo Điều 44 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ: ***“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm gắn liền với đất thì nhà ở, công trình kiến trúc, cây rừng, cây lâu năm đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản”.***

+ Điểm h, Khoản 2, Điều 3 của Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ban hành kèm theo Quyết định số: 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường) quy định: ***“Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì ghi họ, tên, năm sinh và số, ngày cấp, nơi cấp giấy chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của từng người sử dụng đất đó”.***

Theo các quy định trên, thì giấy chứng nhận cấp cho bà M và sau này cấp cho ông D đều không ghi nhận tài sản trên đất là của ông H; cũng không thể hiện là quyền sử dụng đất chung của nhiều người. Ngoài ra, cần tham khảo thêm quy định tại Khoản 2, Điều 4 của Thông tư số: 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định như sau: ***“Trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp riêng cho người sử dụng đất và cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất”.***

- Ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Ngọc H là người có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện nhượng phần thừa kế di sản là quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D toàn quyền thừa kế và định đoạt theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế ngày 10/6/2009 nêu trên (tiểu mục 3.1); do đó, ông H và bà H phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình là đã từ bỏ tài sản mà theo pháp luật mình được hưởng. Trong văn bản thỏa thuận, ông H cũng không đề cập tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của mình và không có căn cứ nào theo các quy định của pháp luật nêu trên thể hiện tài sản trên đất là của ông H.

- Việc ông Nguyễn Hoàng H và ông Nguyễn Văn D đều cho rằng do không hiểu biết các quy định của pháp luật nên ký vào các văn bản giao dịch là không có căn cứ; bởi vì, bản thân ông H và ông D đều từng là người tiến hành các giao dịch về thừa kế, đăng ký và các thủ tục khác liên quan đến quyền sử

dụng đất; đồng thời, bản thân ông H cũng được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất khác ngoài đất tranh chấp.

- Ngoài ra, phần nhà và công trình phụ chỉ chiếm một phần nhỏ trên diện tích đất tranh chấp (bút lục số 160); cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ thừa 150, có diện tích đất tranh chấp 3.113,7m² là không phù hợp.

- Thực trạng hiện nay, việc xây dựng nhà ở nông thôn không có giấy phép xây dựng, không có bản vẽ và thủ tục hoàn công; do đó, khi cấp giấy chứng nhận, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai không ghi nhận tài sản trên đất mà chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thực tế này, khi công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến đất đai, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực không thể công nhận giao dịch mua bán tài sản trên đất (vì giấy chứng nhận không thể hiện); trong khi đó, việc mua bán bằng “giấy tay” lại không được pháp luật công nhận. Điều này, dẫn đến việc sau khi giao dịch xong, người giao dịch lại cho rằng chỉ sang nhượng đất mà không bán nhà và tài sản trên đất là rất vô lý, dẫn đến khiếu kiện nhiều. Từ thực trạng trên, xét thấy cần phải kiến nghị bằng văn bản riêng đối với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để có giải pháp phù hợp.

Trên đây là nhận định của cấp phúc thẩm về nội dung tranh chấp; khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm có thể xem xét để có quyết định phù hợp.

[4] Xét kháng cáo và kháng nghị:

- Cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ; kháng cáo của bà Ngô Thị Nh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

- Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện X chỉ đề cập đến nội dung giải quyết tranh chấp mà không đề nghị sửa hay hủy án sơ thẩm; do án bị hủy, nên không xem xét nội dung kháng nghị.

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

[6] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

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.

[7] 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 Khoản 3, Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Nh.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X.

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

3. Về án phí: Bà Ngô Thị Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại bà Nh 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: 003323 ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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 X (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện X;
- 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