| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số 10/2019/DSPT
Ngày 28-02- 2019
V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

.....

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông : Đặng Văn Sử

*Các Thẩm phán*: Ông : Nguyễn Thành Hiếu

Ông: Trịnh Hoàng Anh

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Na

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân* tỉnh *Bà Rịa – vũng Tàu*** Ông Lê Văn Thiên Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 02 năm 2019. tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm sự số: 23/2018/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện LĐ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2019 /QĐPT- DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1954. Địa chỉ: T40 tổ 3, ấp TP, xãPT, huyện LĐ, Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Đắc M, sinh năm: 1962. Địa chỉ: A39 tổ 3, ấp PTh, xãPT, huyện LĐ, Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông M*: Bà Trương Thị NLQ3 T, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Tổ 6, ấp Tân Giao, xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2018 (có mặt).

**3.** ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Bà Vũ Thị Thu NLQ1, sinh năm 1967. Địa chỉ: A39 tổ 3, ấp PTh, xã PT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1*: Bà Trương Thị NLQ3 T, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Tổ 6, ấp Tân Giao, xã Láng Lơn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2018 (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu NLQ2, sinh năm: 1964; Địa chỉ: A38 tổ 3, ấp PTh,

xãPT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Tấn NLQ3, sinh năm 1943. Địa chỉ: Số 273, đường QT, Khu phố 2, thị trấn VA, huyện VC, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị NLQ4, sinh năm 1955, Địa chỉ: Thôn Giáo Đông, thị trấn AN, huyện ĐL, tỉnh Quảng Nam (vắng mặt).

3.5. Anh Nguyễn Đắc NLQ5, sinh năm 1989; chị Nguyễn Thị NLQ8, 1991; anh Nguyễn Đắc NLQ9, sinh năm 1995; chị Nguyễn Thị Kim NLQ10, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: A39 tổ 3, ấp PTh, xãPT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị NLQ6, sinh năm: 1975 và ông Tạ Viết NLQ7, sinh năm 1972. Địa chỉ: N32 tổ 2, ấp PA, xã PT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà NLQ6 ủy quyền cho Viết NLQ7 Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2016 (Viết NLQ7 có mặt).

3.7. Ngân hàng  thương mại cổ phần ( viết tắt TMCP) Sài Gòn thương Tín. Địa chỉ: 266 - 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Quá, Giám đốc chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Duy, sinh năm 1990 - Phó giám đốc phòng giao dịch Long Hải (vắng mặt).

3.8. Ủy ban nhân dân huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu - Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bá Hùng - Chủ tịch, ủy quyền cho ông Trần Minh Hoàng - Phó phòng Tài nguyên-Môi trường huyện. Văn bản ủy quyền số 19/UBND-VP, số 20/UBND-VP ngày 28/4/2017 và số 5112/GUQ-UBND ngày 18/7/2018 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*1. Tại đơn khởi kiện, lời khai trong trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đức C trình bày:*

Năm 1983 ông đưa mẹ là bà Lê Thị Tám ( bà Tám chết năm 2006 - không để lại di chúc) về ở chung với nhà mẹ vợ ông là Mai Thị Xuân (bà Xuân chết năm 2000) và ông có nhờ bà Xuân dẫn đi mua đất của bà Nguyễn Thị Rịu tại ấp Phước Lâm (nay là ấp PTh), xã PT, đất có diện tích khoảng 2000m$^2$ với giá 05 lượng vàng, khi mua có viết giấy tay "Giấy nhượng nhà bếp và đất" và để cho bà Tám đứng tên trong giấy này. Sau khi mua đất, ông và bà Tám cùng về đất này chung sống canh tác trồng lúa. Năm 1986 ông mua vật liệu về xây dựng nhà nhưng do ông phải đi học nên bà Tám đứng ra thuê người xây dựng nhà cấp 4 và ở đến năm 1997 thì bán cho bà NLQ2.

Đến năm 1989 ông được Nhà nước cấp nhà theo chế độ thương binh tại ấp TP, xã PT và chuyển về đó ở, riêng bà Tám vẫn sinh sống tại phần đất này. Cũng năm 1989 thì ông M đưa gia đình về chung sống với bà Tám. Đến năm 1993 thì bà Tám có bán cho bà Lụa 1.000m$^2$ đất được 05 lượng vàng trả cho ông nhưng ông không nhận mà cho bà Tám để sinh sống. Khi chuyển nhượng đất

cho bà Lụa thì vợ chồng ông M đều biết. Diện tích đất còn lại là các thửa 26, 37 và 46 tờ bản đồ 102, xãPT, huyện LĐ hiện nay tranh chấp.

Năm 1997 bà Tám viết giấy tay tặng cho bà NLQ2 một phần đất, riêng căn nhà đang ở trên đất thì bán với giá 03 lượng vàng để xây căn nhà mới kế bên thuộc thửa 37 (căn nhà hiện nay ông M đang ở) việc này ông biết và không có ý kiến gì. Năm 2002 bà NLQ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt CNQSD) đất diện tích 156m$^2$ thửa 56 (tách từ thửa 37). Riêng phần đất còn lại để cho bà NLQ2 mượn trồng hoa màu.

Ngày 28/10/2011 ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị Thu NLQ1 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện LĐ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSD) đất số BE500502 thửa số 26, số BE 500503 thửa số 37 và số BE 500505 thửa số 46 tờ bản đồ 102 xãPT. Năm 2015 thì ông M, bà NLQ1 chuyển nhượng cho ông NLQ7, bà NLQ6 thửa đất 26. Hiện ông NLQ7, bà NLQ6 đã được cấp Giấy CNQSD đất số CA 156405 ngày 07/10/2015.

Quá trình chung sống với bà Tám, ông M đã lợi dụng bà Tám già yếu, nhận thức kém nên đã tự ý đăng ký kê khai để chiếm đoạt đất của ông và chuyển nhượng đất cho ông NLQ7 trái pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông NLQ7 đối với thửa 26 tờ bản đồ 102 xãPT là vô hiệu. Đồng thời hủy Giấy CNQSD đất số CA 156405 ngày 07/10/2015 hiện ông NLQ7, bà NLQ6 đứng tên sử dụng;

- Hủy Giấy CNQSD đất số BE 500503 và số BE 500505 ngày 28/10/2011 đối với thửa số 37 và 46 tờ bản đồ 102 xãPT hiện do ông M, bà NLQ1 đứng tên sử dụng;

- Công nhận cho ông được sở hữu căn nhà hiện gia đình ông M đang ở và quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế thuộc các thửa 26 (370,3m$^2$), 37 (283m$^2$) và 46 (66,4m$^2$) tờ bản đồ 102 xãPT. Đồng thời yêu cầu ông M, bà NLQ1 phải giao toàn bộ nhà đất nói trên cho ông (Nhà đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp được chỉnh lý ngày 16/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ).

- Tại phiên tòa ông C rút yêu cầu tuyên hợp đồng NLQ4 chấp quyền sử dụng đất giữa ông M với Ngân hàng TMCP Sài gòn tNLQ1 tín đối với thửa số 37 tờ bản đồ 102 xãPT là vô hiệu.

*2. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Năm 1982 ông M cùng mẹ là bà Lê Thị Tám từ huyện Tân Phú, Đồng Nai xuống cư trú tại nhà mẹ vợ ông C là bà Xuân tại ấp TP, xãPT. Đến năm 1983 ông M được ông Trí (là hàng xóm) giới thiệu cho ông cùng bà Tám gặp bà Nguyễn Thị Rịu thỏa thuận chuyển nhượng đất. Khi đó hai bên có viết giấy tay chuyển nhượng đất có diện tích khoảng ngang 16m dài 70m, giá 1,5 lượng vàng,

hiện giấy chuyển nhượng đã bị thất lạc. Năm 1997 ông M đăng ký kê khai được UBND huyện Long Đất (nay là huyện LĐ) cấp Giấy CNQSD đất số N 437967 ngày 19/12/1998 các thửa 26 (384,6m$^2$), 37 (457,6m$^2$) và 46 (66,5m$^2$). Năm 2002 tặng cho bà NLQ2 156m$^2$ thửa 56 (tách từ thửa 37).

Ngày 28/10/2011 ông được UBND huyện LĐ cấp Giấy CNQSD đất số BE 500502 thửa số 26 (371,4m$^2$); số BE 500503 thửa số 37 (284,4m$^2$) và số BE 500505 thửa số 46 (66,4m$^2$).

Năm 2014 ông M viết giấy tay chuyển nhượng đất cho ông NLQ7, bà NLQ6 thửa 26 với giá 480.000.000đ, hai bên đã giao nhận đủ tiền, đất. Sau đó ông NLQ7 bỏ tiền ra đề nghị ông M chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở. Đến năm 2015 thì hai bên làm hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Hưng. Sau đó ông NLQ7, bà NLQ6 đã được cấp Giấy CNQSD số CH 156405 ngày 07/10/2015 thửa số 26 tờ bản đồ 102 xãPT và sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay.

Việc sử dụng và chuyển nhượng đất của ông M hoàn toàn hợp pháp nên đại diện bị đơn yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Năm 2015 ông M vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 500.000.000đ và có thế chấp Giấy CNQSD đất thửa số 37 hiện đã NLQ3 toán xong nợ và đã xóa thế chấp.

*3. Tại đơn yêu cầu độc lập, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Tạ Viết NLQ7 cũng là đại diện cho bà Nguyễn Thị NLQ6 trình bày:* Tháng 10/2014 vợ chồng ông có hợp đồng giấy viết tay nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông M diện tích 371,4m$^2$ thuộc thửa 26 tờ bản đồ 102 xãPT với giá 480.000.000đ. Hai bên đã giao nhận tiền và đất đầy đủ, sau đó vợ chồng ông đã đổ đất san lấp, chuyển mục đích sử dụng 110m$^2$, xây nhà, vật kiến trúc kiên cố trên đất, tổng chi phí hết 710.974.000đ. Đến năm 2015 hai bên mới làm hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Hưng. Ngày 07/10/2015 ông NLQ7, bà NLQ6 được UBND huyện LĐ cấp Giấy CNQSD số CH 156405 thửa số 26 (371,4m$^2$) tờ bản đồ 102 xãPT. Tại thời điểm chuyển nhượng và quá trình sử dụng đổ đất san lấp, làm nhà không có ai tranh chấp và sử dụng ổn định từ năm 2014 cho đến nay. Tại phiên tòa, ông NLQ7 yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C và công nhận cho vợ chồng ông được sử dụng diện tích đất đo thực tế là 370,3m$^2$ thuộc thửa 26, tờ bản đồ 102 xãPT. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C thì yêu cầu ông M, bà NLQ1 phải bồi hoàn lại giá trị đất chuyển nhượng theo giá thị trường và bồi thường toàn bộ chi phí đã đầu tư trên đất là 710.974.000đ.

*4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

*- Tại đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, các anh chị Nguyễn Đắc NLQ5, Nguyễn Thị NLQ8, Nguyễn Đắc NLQ9, Nguyễn Thị Kim NLQ10 trình bày:* các anh chị là con của ông M, bà NLQ1 hiện đang chung sống trong cùng nhà với cha mẹ. Nhà đất ông C tranh chấp là của cha mẹ các anh, chị nên đề nghị bác đơn của ông C. Riêng các anh chị không có yêu cầu gì trong vụ án.

*- Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tấn NLQ3 trình bày:* Mẹ ông là bà Lê Thị Tám, ông là người cùng mẹ khác cha với ông C, ông M, bà NLQ4, riêng bà NLQ2 thì ông không biết. Ông NLQ3 xác định ông không biết nguồn gốc đất thuộc các thửa 26, 37 và 46 tờ bản đồ 102 xãPT, huyện LĐ mà ông C tranh chấp với ông M. Ông không có tranh chấp cũng không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

*- Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị NLQ4 trình bày:* Mẹ bà là bà Lê Thị Tám, bà là anh, chị em ruột với ông C, ông M và bà NLQ2, riêng ông NLQ3 là anh cùng mẹ khác cha. Bà NLQ4 xác định nguồn gốc nhà và đất thuộc các thửa 26, 37 và 46 tờ bản đồ 102 xã PT, huyện LĐ mà ông C tranh chấp với ông M là của mẹ bà Lê Thị Tám mua lại. Bà NLQ4 không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị để cho ông M được sở hữu nhà, quyền sử dụng các thửa đất nêu trên vì vợ chồng ông M chung sống và có công chăm sóc bà Tám khi còn sống.

*- Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu NLQ2 trình bày:* Mẹ bà là bà Lê Thị Tám, bà là em ruột của ông C, ông M và bà NLQ4, riêng ông NLQ3 là anh cùng mẹ khác cha. Năm 1997 bà được bà Tám tặng cho lô đất hiện bà đang ở thuộc thửa 56 (tách ra từ thửa 37), riêng căn nhà trên đất thì bán 03 lượng vàng và đưa cho vợ chồng ông M để xây nhà mới ở. Việc tặng cho đất và bán nhà, ông C và ông M đều biết và không có ý kiến gì. Bà xác định không có tranh chấp và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

*- Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Quang Duy đại diện cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín trình bày*: Năm 2015 ông M bà NLQ1 có vay tiền của ngân hàng 500.000.000đ và thế chấp cho ngân hàng Giấy CNQSD đất số BE 500503 thửa số 37 tờ bản đồ 102 xãPT. Hiện nay ông M đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và không còn thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Ngân hàng cũng không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án.

*- Tại Văn bản số 3187/UBND-TNMT ngày 11/5/2018 của UBND huyện LĐ và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Minh Hoàng đại diện cho UBND huyện LĐ trình bày*:

+ Ngày 27/5/1998 ông M có đơn xin cấp giấy CNQSD đất đối với tổng diện tích 908,2m$^2$, gồm các thửa 26, 37 và 46 tờ bản đồ 102 xãPT. Ngày 19/12/1998 ông M được UBND huyện Long Đất (nay là huyện LĐ) cấp Giấy CNQSD đất số N 437967 đối với thửa đất số 26 (384,6m$^2$), 37 (457,6m$^2$) và 46 (66,5m$^2$), tờ bản đồ 102 xãPT. Năm 2002 ông M chuyển nhượng cho bà NLQ2 156m$^2$ thửa 56 (tách từ thửa 37) và ngày 05/3/2002 bà NLQ2 đã được cấp giấy CNQSD đất.

+ Ngày 28/10/2011 ông M được UBND huyện LĐ cấp đổi Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: số BE 500502 thửa số 26 (371,4m$^2$); số BE 500503 thửa số 37 (284,4m$^2$) và số BE 500505 thửa số 46 (66,4m$^2$). Năm 2015 ông M chuyển nhượng cho ông NLQ7 thửa đất 26. Ngày

07/10/2015 ông NLQ7, bà NLQ6 được cấp giấy CNQSD đất số CA 156405 thửa 26 (371,4m$^2$).

Việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Đắc M tại các thửa đất số 26, 37 và 46 tờ bản đồ 102 xãPT và giải quyết các thủ tục hành C liên quan các thửa đất này là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm giải quyết hồ sơ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngyà 12/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện LĐ quyết định:

**1.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C về yêu cầu tuyên hợp đồng chế chấp bất động sản số 168/2016/TC ngày 14/7/2016 giữa ông Nguyễn Đắc M, bà Vũ Thị Thu NLQ1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn TNLQ1 Tín đối với diện tích đất 284,4m$^2$ thửa 37 tờ bản đồ 102 xãPT, huyện LĐ theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BE 500503 do UBND huyện LĐ cấp ngày 28/10/2011 cho ông M, bà NLQ1 là vô hiệu.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C: Tuyên hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BE 500503 đối với thửa đất số 37 và số BE 500505 đối với thửa số 46, tờ bản đồ 102 xãPT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, do UBND huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 28/10/2011 cho ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị Thu NLQ1.

**3.** Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất với ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị Thu NLQ1 và bác yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CA 156405 đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ 102 xãPT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng, do UBND huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 07/10/2015 cho ông Tạ Viết NLQ7, bà Nguyễn Thị NLQ6.

**4.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tạ Viết NLQ7 và bà Nguyễn Thị NLQ6, công nhận cho ông NLQ7, bà NLQ6 được sử dụng diện tích đất 370,3m$^2$ thửa số 26 tờ bản đồ 102 xãPT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng, theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CA 156405 ngày 07/10/2011.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm Nguyễn Đức C có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đồng thời buộc bị đơn trả lại tài sản cho ông. Ông M và bà NLQ1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, công nhận cho ông M, bà NLQ1 được quyền sử dụng toàn bộ đất đã được cấp. Viện kiểm sát nhân dân huyện LĐ kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm : Về tố tụng, Tòa án thụ lý vụ án khi ông C không có quyền khởi kiện; xác định quan hệ tranh chấp không đầy đủ, ghi căn cước của đương sự không C xác; không xác định đầy đủ tư cách người tham gia tố tụng; phân tích, nhận định nội dung không nằm trong phạm vi giải quyết vụ án; có nội dung yêu cầu của đương sự chưa

được hòa giải. Về nội dung, đánh giá chứng cứ không đúng, áp dụng sai pháp luật; tính án phí không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn kháng cáo ông Nguyễn Đức C, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hủy Bản án sơ thẩm. Với lý do cấp sơ thẩm giải quyết không đúng quy định pháp luật, toàn bộ đất tranh chấp là do ông mua, để cho mẹ ông đứng tên, nay ông yêu cầu ông M trả lại cho ông.

Bị đơn ông Nguyễn Đắc M kháng cáo, đại diện của ông M là bà T yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu nguyên đơn, vì ông C không có chứng cứ để chứng minh tiền mua đất là của ông C và cũng không có bất kỳ ai làm chứng cho ông.

Đại diện Viện khiểm sát, Kiểm sát viên phát biểu về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân hyện LĐ, Việc nguyên đơn cung cấp chứng cứ, đúng hay sai là quyền của người khởi kiện, Hội đồng xét xử sẽ xem xét, nguyên đơn cho rằng quyền lợi bị xâm phạm thì họ có quyền khởi kiện, Viện kiểm sát nhân dân huyện LĐ cho rằng nguyên đơn ông C không có quyền khởi kiện là không đúng quy định pháp luật. Về các vi phạm tố tụng khác của cấp sơ thẩm không nghiêm trọng và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, nhưng cần rút kinh nghiệm, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Từ những phân tích như, trên Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét hủy một phần bản án về phần yêu cầu độc lập của ông NLQ7 do vi phạm nghiêm trọng tố tụng và sửa một phần bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông C.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Về thụ lý sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức C cho rằng nguồn gốc đất là của ông mua cho mẹ ông bà Lê Thị Tám đứng tên, ông Nguyễn Đắc M cấu kết với những người khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi bà Tám mất ông M không trả lại đất cho ông, nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M trả lại đất cho ông. Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đất đã được UBND huyện cấp cho ông Nguyễn Đắc M, tuy nhiên do vụ án đã được Tòa án thụ lý từ 28/3/2016 nên Tòa án nhân dân huyện LĐ giải quyết là đúng thẩm quyền. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là không đúng. Phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở", yêu cầu hủy giấy CNQSD đất không phải là quan hệ pháp luật tranh chấp trong tố tụng dân sự.Vi phạm này của cấp sơ thẩm chỉ cần rút kinh nhiệm là đủ. Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng thế chấp QSD đất, ông C không có quyền khởi kiện các hợp đồng này, tuy nhiên khi giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án phải đưa các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng để họ thực hiện quyền

bảo vệ quyền lợi cho họ, nếu hợp đồng vô hiệu thì phải hỏi họ có yêu cầu đòi bồi thường không, nếu có thì Tòa án tiến hành thụ lý và giải quyết trong cùng vụ án. Do vậy việc cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết quan hệ tranh chấp không thụ lý là không đúng tố tụng, vi phạm này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, không cần thiết phải hủy án. Các vi phạm về tố tụng như: ghi căn cước không đúng, không xác định đầy đủ tư cách người làm chứng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

[2] Về nội dung:

[2].1. Diện tích 908,7m$^2$ gồm các thửa số 26 (384,6m$^2$), 37 (457,6m$^2$) và 46 (66,5m$^2$) tờ bản đồ số 102, xãPT mà ông Nguyễn Đức C tranh chấp với ông Nguyễn Đắc M, theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho ông M là của bà Tám (bà Tám là mẹ ông C và ông M) nhận chuyển nhượng từ bà Rịu, năm 1998 ông M làm đơn xin cấp đất và được UBND huyện Long Đất cấp giấy CNQSD đất số N437967, Năm 2002 ông M làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị NLQ2 156m$^2$ (tách từ thửa 37 ra). Ngày 28/10/2011 ông M tách giấy CNQSD đất số N437967 thành các giấy CNQSD đất: số BE500502 diện tích 371,4m$^2$, thửa 26; sổ BE 500503 diện tích 284,4m$^{2,}$ thửa 37 và sổ BE 500505 diện tích 66,4m$^2$ thửa 46. Tháng 10/2014 ông M chuyển nhượng cho ông Tạ Viết NLQ7 và bà Nguyễn Thị NLQ6 371,4m$^2$ thuộc thửa 26 với giá 480.000.000đ, ngày 07/10/2015 ông NLQ7 bà NLQ6 được UBND huyện LĐ cấp giấy CNQSD đất. Như vậy theo hồ sơ quản lý đất đai và các đương sự đều thừa nhận đất đai có nguồn gốc từ bà Tám (mẹ của ông C, ông M và bà NLQ2) mua từ bà Rịu, ông C cho rằng đất ông mua nhưng đứng tên bà Tám do khi đó ông là TNLQ1 binh nên chờ chế độ được cấp đất nên ông không đứng tên mà phải nhờ bà Tám mẹ ông đứng tên. Tuy nhiên ông C không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc ông mua đất từ bà Rịu và cho bà Tám đứng tên, Mặt khác những người làm chứng như ông Hoàng Duy NLC1 con bà Rịu, bà NLQ4, ông NLQ3 con bà Tám đều xác nhận đất bà Tám mua của bà Rịu chứ không bết ông C mua để cho bà Tám đứng tên. Từ những chứng cứ như trên Cấp sơ thẩm xác định đất của bà Tám nhận chuyển nhượng từ bà Rịu từ năm 1983 là hoàn toàn có căn cứ.

Do ông C tranh chấp yêu cầu ông M bà NLQ1 trả đất và nhà cho ông, không yêu cầu chia di sản thừa kế, cấp sơ thẩm bác yêu cầu của ông C về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và tranh chấp QSD đất với ông M bà NLQ1 là đúng quy định pháp luật.

[2].2 Về yêu cầu hủy giấy CNQSD đất. Trong tố tụng dân sự hủy giấy chứng nhận QSD đất không phải là yêu cầu, theo quy định tại Điều 34 Bộ LTTDS 2015 khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Việc cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác khi bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp QSD đất của ông C, đồng nghĩa với việc quyền, lợi ích hợp pháp của ông C không bị xâm hại trong vụ việc mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Tuy nhiên cấp sơ thẩm lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C hủy

giấy CNQSD đất đứng tên ông M, bà NLQ1 là không đúng quy định pháp luật, do vậy cần phải hủy nội dung này của Bản án sơ thẩm.

[2].3. Do xác định QSD 908,7m$^2$ đất là di sản của cụ Tám để lại chưa chia, nên hợp đồng chuyển nhượng QSD 371,4m$^2$ đất trong 908,7m$^2$ của cụ Tám giữa ông Nguyễn Đắc M với ông Tạ Viết NLQ7 và bà Nguyễn Thị NLQ6 chỉ được xem xét khi các bên chia di sản thừa kế của cụ Tám (nếu các bên có yêu cầu). Ông NLQ7 bà NLQ6 yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C và công nhận cho vợ chồng ông, bà được QSD 371,4m$^2$ đất. Đây là ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của ông C, cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu độc lập của ông NLQ7 bà NLQ6 là không đúng tố tụng. Do vậy cần phải hủy nội dung này của Bản án sơ thẩm.

[2].4. Đối với căn nhà các bên đều thừa nhận cụ Tám bán căn nhà cũ cho bà NLQ2 đưa tiền cho vợ chồng ông M xây căn nhà mới, ông C cho rằng tiền làm căn nhà cũ là của ông bỏ ra, cộng thêm tiền cụ Tám bán đất đưa cho vợ chồng ông M xây nhà mới, tuy nhiên ông C không có chứng cứ để chứng minh, do vậy cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung của cụ Tám và vợ chồng ông M và bác yêu cầu đòi nhà của ông C là có căn cứ pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3].1. Chi phí đo vẽ và xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ 2.858.819đ.

[3].2. Án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ. Tuy nhiên ông C là thương binh, người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí cho ông C theo quy định của pháp luật.

[3].3. Án phí dân sự phúc thẩm do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên các bên kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phuc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 309, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy một phần và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện LĐ.

Tuyên xử:

**[1].** Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C về việc tranh chấp QSD 908,7m$^2$ đất gồm các thửa số 26 (384,6m$^2$), 37 (457,6m$^2$) và 46 (66,5m$^2$) tờ bản đồ số 102, xã PT và căn nhà ông M bà NLQ1 đang ở tọa lạc trên đất mà ông Nguyễn Đức C tranh chấp với ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị Thu NLQ1.

**[2]** Hủy và đình chỉ giải quyết một phần Bản án sơ thẩm về:

- Yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C về yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 500503 đối với thửa đất số 37 và Giấy CNQSD đất số: BE500505 đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 102 xãPT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do UBND huyện LĐ cấp cho ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị Thu NLQ1.

- Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Viết NLQ7 và bà Nguyễn Thị NLQ6 về yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông, bà được QSD 371,4m$^2$ đất.

**[3]**. Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ông C phải chịu toàn bộ 2.858.819đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dấn sự sơ thẩm cho ông C, hoàn lại 5.000.000 đ tiền tạm ứng án phí cho ông C theo biên lai thu tạm ứng án phí số 001260 ngày 28/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LĐ. Hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí cho ông Tạ Viết NLQ7, Nguyễn Thị NLQ6 theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002536 ngày 13/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LĐ.

Các bên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 02 năm 2019).

***Nơi nhận***:
- Các đương sự;
- TAND huyện Long Điền;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**ĐẶNG VĂN SỬ**

Nguyễn Thành Hiếu; Trịnh Hoàng Anh Đặng Văn Sử