TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 57/2022/DS-PT
Ngày 08/4/2022
V/v "Đòi tài sản nhà và đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khưu Để Dành

Các Thẩm phán: Ông Lê Hng Sơn

Ông Lâm Thuận Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc "Đòi tài sản nhà và đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Lê Phước Hoàn H, sinh năm 1966; cư trú: Số Hà Hoàng Hổ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Bà Lữ Thị Thanh X, sinh năm 1967; cư trú: Số Hà Hoàng Hổ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị Thanh X: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1960, cư trú: Số đường Trần Hưng Đạo, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền ngày 01 tháng 11 năm 2021 (có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Lê Bửu H, sinh năm 1946; cư trú: Số , khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Bà Phạm Kim L, sinh năm 1945; cư trú: Số , khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Tấn H, sinh năm 1985; cư trú: Số , khóm B, phường Bì, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2020 và ngày 02 tháng 10 năm 2019 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Hồ Hoàng Plà Luật sư - Văn phòng Luật sư Hồ Hoàng PĐoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

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

Ông Lê Tấn H (tên gọi khác Lê Tấn H), sinh năm 1985; cư trú: Số , khóm B, phường Bì, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1978; cư trú: Số , khóm B, phường Bì, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

Bà Lê Thị Kim H1, sinh năm 1987; cư trú: Số , khóm B, phường Bì, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

Cháu Lê Ngọc An H, sinh năm 2018; cư trú: Số , khóm B, phường Bì, thành phố L, tỉnh An Giang do ông Lê Tấn H đại diện theo pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố L, địa chỉ: Số Nguyễn Thái Họci, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có công văn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Lữ Thị Thanh X là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08-11-2009 và Tờ tự khai ngày 03-3-2010 nguyên đơn ông Lê Phước Hoàn Hải và bà Lữ Thị Thanh X, trình bày:

Gia đình chúng tôi có một căn nhà làm phủ thờ gắn liền với diện tích đất 1.081,3 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD/459431 tọa lạc tại khóm Bình Đức, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Thời gian qua gia đình tôi cho ông Lê Bửu Hồ và bà Phạm Kim L ở nhờ trông coi phủ thờ nhưng ông Hồ và bà L tự ý kê khai quyền sử dụng đất, gia đình chúng tôi đã kịp thời phát hiện chuyển quyền sử dụng đất cho chúng tôi đứng tên và tiếp tục cho ở nhờ phủ thờ. Nhưng gần đây ông Hồ và bà L có nhiều biểu hiện lừa dối gia đình chúng tôi, nên chúng tôi yêu cầu ông Lê Bửu Hồ và bà Phạm Kim L phải hoàn trả lại căn nhà phủ thờ cho gia đình chúng tôi.

Bị đơn ông Lê Bửu H, bà Phạm Kim L trình bày:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà X, ông bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 11 năm 2006, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý biến động sang tên ông H, bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

Ông Lê Tấn Hiệp (Lê Tấn Hiền), bà Lê Thị Kim H, bà Lê Thị Kim H1, cháu Lê Ngọc An H do ông Lê Tấn H đại diện theo pháp luật trình bày:

Các ông bà có đăng ký hộ khẩu nơi thường trú tại căn nhà theo địa chỉ Số , khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Căn nhà trên phần đất 1.393,3 m^2 bao gồm đất thổ cư, cây lâu năm và đất ao. Các ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà X vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà, ông bà không có nơi ở nào khác. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà L, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân thành phố L có công văn số 2167/UBND-NC ngày 04 tháng 6 năm 2018 thể hiện ý kiến: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L và ông H, bà X đảm bảo theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thị Thanh X về việc công nhận hợp đồng tặng cho ngày 29 tháng 11 năm 2006. Buộc ông H bà L di dời đi nơi khác, giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà X quản lý sử dụng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước Hoàn H về việc công nhận hợp đồng tặng cho ngày 29 tháng 11 năm 2006. Buộc ông H bà L di dời đi nơi khác, giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà X.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Bửu H và bà Phạm Kim L:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 11 năm 2006 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Bửu H, bà Phạm Kim L, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Phước Hoàn H và bà Lữ Thị Thanh X là vô hiệu.

Ông H, bà L được L hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ đối với yêu cầu giải quyết 15 công đất ruộng, 13 lượng vàng 24 kara, phần đất mồ mã (1.291,9 m^2); bồi thường thiệt Hi 19.800.000 đồng; tiền thuê đất 150.000.000 đồng; phần đất 13.592 m^2 theo nội dung đơn phản tố của ông H, bà L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021, nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh X kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hồ Văn T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh X phát biểu tranh luận: Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của cha mẹ ông Lê Phước Hoàn H (Lê Phước An, Nguyễn Thị Sáng) thừa hưởng từ

ông bà nội của ông Hải (Lê Văn Ngà, Tô Thị Tươi). Năm 1966 ông An chết, bà Sáng quản lý đến năm 1998 bà Sáng cho vợ chồng ông H bà L ở nhờ để nhang khói ông bà. Quá trình ở thì ông H, bà L kê khai quyền sử dụng đất vào năm 2006, sau đó ông H phát hiện yêu cầu ông H, bà L trả lại đất thì ông H, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Hải, bà X đứng tên. Do ông H, bà L không thực hiện việc trả nhà đất nên dẫn đến tranh chấp. Ông Hải, bà X yêu cầu ông Hồ, bà L di dời tài sản trong nhà để trả nhà và đất nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, do đó yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Bà Lữ Thị Thanh X thống nhất với phát biểu của ông Ta không bổ sung gì thêm.

Bà Hồ Hoàng Phượng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu tranh luận: Nguyên đơn khởi kiện mà ông H thường xyên vắng mặt do đó xem như là từ bỏ quyền khởi kiện. Án sơ thẩm ghi nhận yêu cầu hợp đồng tặng cho nhưng nguyên đơn xác định lại là đòi tài sản. Quyền sử dụng đất là tài sản tranh chấp giữa hai bên nhưng quản lý sử dụng là bị đơn quản lý từ năm 1989 đến nay, không ai tranh chấp. Đến năm 2003, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản được quản lý sử dụng từ một thời gian dài, nguyên đơn cho rằng bà Sáng giữ phủ thờ năm 1966 nhưng bà Sáng cũng không kê khai và đã định cư tại nước ngoài nên ông H, bà L quản lý sử dụng là người được sở hữu tài sản này. Cấp sơ thẩm đã nhận định tôi thống nhất và đề nghị xem xét quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Văn H đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan thống nhất với phát biểu tranh luận của bà Phượng và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lữ Thị Thanh X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Lữ Thị Thanh X nộp đơn kháng cáo, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời Hn quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan: Bà Lê Thị Kim H, Lê Thị Kim H1 và Ủy ban nhân dân thành phố L có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của bà Lữ Thị Thanh X, căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3.1] Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2009 (Bút lục 11) và tờ tự khai ngày 03 tháng 3 năm 2010 (Bút lục 25, 26) nguyên đơn ông Lê Phước Hoàn Hải, bà Lữ Thị Thanh X, yêu cầu ông Lê Bửu Hồ, bà Phạm Kim L trả lại căn nhà phủ thờ gắn liền với diện tích đất 1.081,3 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD/459431 tọa lạc tại khóm Bình Đức, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Tại Thông báo thụ lý vụ án số 221/2010/TB-TLDS ngày 20 tháng 5 năm 2010 (Bút lục 19) và Thông báo thụ lý số 128/2010/TB-TLDS ngày 05 tháng 3 năm 2010 (Bút lục 15) đều xác định quan hệ pháp luật chấp "Đòi tài sản (nhà và đất)". Trong quá trình tố tụng đến khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử (ngày 09 tháng 9 năm 2021) ông Hải, bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Lê Bửu Hồ, bà Phạm Kim L có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 11 năm 2006 được Ủy ban nhân dân phường Bình Đức xác nhận ngày 05 tháng 12 năm 2006 (ông Hồ, bà L cho rằng đây là hợp đồng tặng cho) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý biến động sang tên ông H, bà X.

Như vậy, trong vụ án này phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Đòi tài sản nhà và đất" theo yêu cầu của nguyên đơn, tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nhưng bản án sơ thẩm chỉ xác đinh quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng dân sự, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" là chưa xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Sau khi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 292/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 316/2021/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự số 491/2021/TB-TA ngày 28 tháng 7 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự số 569/2021/TB-TA ngày 16 tháng 8 năm 2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự số 604/2021/TB-TA ngày 27 tháng 8 năm 2021. Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt trực tiếp được cho nguyên đơn ông Lê Phước Hoàn Hải nhưng không thực hiện lập thủ tục tống đạt theo đúng quy định tại Điều 175, Điều 177 và Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 lại đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phước Hoàn H.

[3.3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như nhận định trên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Lữ Thị Thanh X, hủy bản án sơ thẩm và chuyển H sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Kháng cáo được chấp nhận nên bà Lữ Thị Thanh X không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Lữ Thị Thanh X, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Chuyển H sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi tố tụng được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Bà Lữ Thị Thanh X không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000595 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu H sơ vụ án.

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

Khưu Để Dành