

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 37/2018/DS-PT

Ngày: 08/11/2018

"V/v: *Kiện đòi tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Minh Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huy Hiểu
Bà Vũ Thị Yên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hà- Thư ký TAND tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:* Bà **Phạm Thị Thùy-** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở TAND tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2018 về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2018/QĐXX-PT ngày 02 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T (T lớn), sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Mai Công O, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn N, thị trấn L, huyện C, Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn H- Luật sư Văn phòng luật sư K và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn N, thị trấn L, huyện C, Hải Dương.

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

- Chị Vũ Thị N, sinh năm 1974.

- Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1964.

Đều có địa chỉ: Thôn N, thị trấn L, huyện C, Hải Dương.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1954.

- Cháu Nguyễn Thị Lan Z, sinh ngày 08/12/2001.

Đều có địa chỉ: thôn P, xã V, huyện C, Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lan Z: Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1981 (*mẹ đẻ cháu Lan Z*). Địa chỉ: Thôn N, thị trấn L, huyện C, Hải Dương.

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị E (mẹ đẻ anh Nguyễn Bá S); Địa chỉ:

Thôn N, thị trấn L, huyện C, Hải Dương.

5. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (lớn).

(Tại phiên tòa có mặt anh O, ông H, chị M, anh A; vắng mặt bà T lớn, chị N, bà K, cháu Lan Z, bà E).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị T lớn trình bày: Bà T lớn được bố mẹ (là cụ Nguyễn Bá V) cho nhà đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 04 tại thôn N, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương và được UBND huyện Cẩm Bình (*nay là UBND huyện Cẩm Giàng*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/1996 với diện tích 355m² (gồm 300m² đất ở và 55m² đất trồng cây thời hạn 50 năm). Năm 1996, bà T lớn kết hôn và theo chồng vào miền Nam làm kinh tế nên đã giao toàn bộ nhà đất nói trên cho anh Nguyễn Bá S sử dụng để trông nom, đóng thuế nhà đất hộ bà. Các bên có lập văn bản với tiêu đề "Đơn đề nghị" và có xác nhận của ông Nguyễn Bá P, ông Nguyễn Bá W, ông Nguyễn Văn J. Khoảng vài ngày sau khi ký "Đơn đề nghị" (*không nhớ thời gian cụ thể*), bà T lớn, anh S, ông P, ông W, bà Nguyễn Thị F cùng có mặt để bàn về việc anh S muốn mua lại nhà đất của bà T lớn và cùng nhất trí thoả thuận các nội dung: Bà T lớn nhượng lại phần đất đã làm nhà, sân và các công trình đã xây dựng trên phần đất đó gồm ngôi nhà 03 gian cấp bốn, 01 gian bếp, 01 gian nhà vệ sinh, 02 gian chuồng lợn cho anh S với giá 10.000.000đ. Phần đất còn lại là đất vườn trồng hoa màu trị giá 5.000.000đ, bà T lớn không nhận tiền của anh S nhưng vẫn để cho anh S được sử dụng đất; anh S có trách nhiệm lo hương khói và cho chị em bà T lớn được đi lại tham gia cúng giỗ ông bà tổ tiên; nếu không thực hiện được việc cúng giỗ ông bà tổ tiên thì anh S phải trả lại cho bà T lớn phần đất này (*các bên chỉ thoả thuận miệng*). Tại buổi thoả thuận đó, bà T lớn đã nhận của anh S 5.000.000đ và cho bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị F, bà Nguyễn Thị T (T bé), mỗi người 1.000.000đ (*do anh S trực tiếp trả*). Đến năm 2002, anh S đã thanh toán xong số tiền nhận nhượng nhà đất là 10.000.000đ. Vợ chồng anh S, chị Vũ Thị N trực tiếp đến sử dụng nhà đất của bà T lớn từ năm 1996. Năm 2002, sau khi được bà F thông báo việc anh S muốn bán nhà đất cho chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn Q, bà T lớn về gặp anh S thì được anh S cam đoan chỉ cho chị M ở nhờ chứ không bán nhà đất cho chị M. Hai bên thoả thuận khi nào anh S không sử dụng nhà đất nữa thì phải trả lại cho bà T lớn; bà T lớn sẽ trả lại tiền nhượng nhà đất đã nhận của anh S là 10.000.000đ và tiền anh S sửa sang, kiến thiết nhà đất là 8.000.000đ. Nội dung này được các bên ký xác nhận tại "Giấy nhận tiền" do bà T lớn trực tiếp viết. Từ năm 2002 đến năm 2015, anh S, chị N không trực tiếp sử dụng nhà đất nhưng cũng không thông báo cho bà T lớn về lấy lại nhà đất nên bà không gặp vợ chồng S, N. Năm 2013, chị M và anh A ở trên đất, tự ý sửa sang lại nhà và nói anh S đã bán đất cho chị. Năm 2015, bà có

đến gặp chị M để dàn xếp đòi lại một phần đất nhưng chị M không đồng ý trả. Vì vậy, bà T lớn xác định chị M sử dụng nhà đất của bà không hợp pháp nên bà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc chị M phải trả lại cho bà theo diện tích đất hiện trạng là 383,9m² và ngôi nhà 03 gian cấp bốn, 01 gian bếp, 01 gian nhà vệ sinh, 02 gian chuồng lợn thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 04 tại thôn N, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương. Sau đó bà tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, không kiện đòi 01 gian bếp, 01 gian nhà vệ sinh, 02 gian chuồng lợn.

Quan điểm của bị đơn là chị Nguyễn Thị M: Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp mà chị đang quản lý, sử dụng tại thôn N, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương là do anh ruột là Nguyễn Bá S nhận chuyển nhượng của bà T lớn từ năm 1996. Ngày 09/2/2001, vợ chồng anh S, chị Vũ Thị N chuyển nhượng lại nhà đất cho chị và anh Nguyễn Văn Q với giá 20.000.000đ; vợ chồng anh S đã nhận đủ tiền và đã giao nhà đất cho chị. Anh S, anh Q cùng ký xác nhận nội dung này vào phía dưới "Đơn đề nghị" (BL165). Vì anh Q đi làm xa rồi bị ốm nên chị và anh Q không đến ở nhà đất đó ngay mà nhờ bà Nguyễn Thị E đến ở để trông nom, quản lý hộ anh chị. Năm 2004, anh Q chết thì chị trực tiếp đến sử dụng nhà đất, bà E vẫn ở cùng với chị. Năm 2005, chị sửa lại ngôi nhà 03 gian cấp bốn. Năm 2007, chị mua cát về tôn nền sân, cổng; xây mới lại cổng; phá bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn cũ đi và xây lại 01 gian nhà vệ sinh mới. Năm 2013, chị kết hôn với anh A, vợ chồng cùng sinh sống tại nhà đất nói trên. Năm 2014, vợ chồng chị mua cát tôn nền đất vườn, phá gian nhà vệ sinh cũ và xây mới 01 gian bếp, 01 gian công trình phụ, chuồng gà và sửa lại ngôi nhà 03 gian cấp bốn. Từ năm 2001, thỉnh thoảng bà T lớn có về quê và đến nhà đất của chị thấp hương cho ông bà nên bà T lớn biết việc vợ chồng anh S chuyển nhượng nhà đất cho chị; biết việc chị sửa sang nhà đất nhưng đều không có ý kiến gì. Thời gian chị và anh A sửa sang lại nhà đất thì các chị em của bà T lớn đến xem nhưng không phản đối. Chị là người đóng thuế nhà đất từ năm 2001 đến nay. Vì vậy chị không nhất trí trả lại nhà đất theo yêu cầu của bà T lớn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Nguyễn Văn A: Anh kết hôn và về chung sống với chị M tại nhà đất của chị M ở thôn N, thị trấn L từ năm 2013 cho đến nay. Anh được chị M kể lại là nhà đất này do chị M và anh Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh S, chị N từ năm 2001. Khi anh đến ở thì trên đất có ngôi nhà 03 gian cấp bốn, sân đổ bê tông, cổng sắt và 01 gian bếp xây bùn không sử dụng được. Năm 2014, vợ chồng anh mua cát tôn nền phần đất vườn; năm 2015 thì xây mới gian bếp, công trình phụ, chuồng gà và sửa lại ngôi nhà 03 gian cấp bốn. Trong khoảng thời gian đó, thỉnh thoảng bà T lớn có đến thấp hương nhưng không có ý kiến gì về việc vợ chồng anh sửa sang nhà đất và không có ý kiến muốn lấy lại nhà đất. Nay bà T lớn kiện đòi nhà đất, anh không nhất trí.

Chị Vũ Thị N trình bày: Năm 1996, sau khi được sự đồng ý của các ông bà

trong họ và các chị em gái, bà T lớn đã bán lại nhà đất của bà cho vợ chồng chị với giá 15.000.000đ nhưng bà T lớn chỉ nhận 10.000.000đ, cho vợ chồng chị 5.000.000đ để hương khói cho ông bà tổ tiên (*các bên chỉ thỏa thuận miệng*). Khi đó anh Nguyễn Bá S (*chồng chị N*) là người quản lý kinh tế trong gia đình nên anh S trực tiếp thực hiện việc giao tiền cho bà T lớn, chị không chứng kiến nên không biết hai bên có viết giấy tờ gì không. Vợ chồng chị đến ở trên nhà đất mua của bà T lớn từ năm 1996 đến năm 2001 thì chuyển về sinh sống tại nhà đất của bà E ở cùng thôn. Anh S nói với chị là bán lại nhà đất đó cho anh Q, chị M và đã nhận đủ số tiền bán nhà đất là 18.000.000đ. Từ năm 1996 đến nay, bà T lớn vẫn thường đến nhà đất đang tranh chấp để thắp hương nên biết rõ vợ chồng chị không sử dụng và đã bán nhà đất cho anh Q, chị M nhưng không phản đối. Sau khi bán nhà đất cho anh Q, chị M thì bà E, chị M, anh A lần lượt đến sử dụng và sửa sang lại nhà đất nhưng bà T lớn đều không có ý kiến gì. Từ khi anh S chết (*năm 2008*) đến trước khi xảy ra tranh chấp, bà T lớn chưa lần nào gặp chị để trao đổi về việc lấy lại nhà đất và hiện cũng chưa trả lại tiền bán nhà đất cho chị. Chị xác định không còn quyền lợi gì liên quan trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị K (mẹ đẻ anh Q): Anh Q, chị M kết hôn năm 2000 và ở cùng vợ chồng bà. Năm 2001, anh Q, chị M trao đổi với bà muốn mua lại nhà đất của vợ chồng anh S để ra ở riêng. Bà không chứng kiến các bên thỏa thuận mua bán nhà đất nhưng bà có cho vợ chồng Q, M 12.000.000đ để mua nhà đất của anh S. Sau đó vợ chồng Q, M không chuyển đến ở trên nhà đất mua của vợ chồng anh S vì anh Q phải đi làm xa tại Quảng Ninh rồi bị ốm. Năm 2004, anh Q chết thì chị M chuyển đến sinh sống tại nhà đất mua của vợ chồng anh S cho đến nay. Bà tự nguyện không yêu cầu được hưởng quyền lợi đối với nhà đất các bên đang tranh chấp.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 31/01/2018, TAND huyện Cẩm Giàng:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 131, Điều 705, khoản 2 Điều 706, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, khoản 1 Điều 237 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T (T lớn) về việc kiện đòi chị Nguyễn Thị M 01 ngôi nhà ba gian cấp bốn, 01 gian bếp, 01 gian nhà vệ sinh, 02 gian chuồng lợn và 383.9m² đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 04 tại thôn N, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Ngoài ra bản án còn xử lý về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/02/2018 nguyên đơn và người đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc chị M trả lại đất và bà có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho chị Nguyễn Thị N theo thỏa thuận với anh S.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị M xác định việc mua bán đất giữa chị với anh S đã xong từ năm 2001 nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nếu bà T đòi lại đất thì hoàn lại tiền theo giá hiện tại.

- Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về hướng giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện VKS phân tích các tình tiết của vụ án và đề nghị HĐXX áp dụng Điều 147 BLDS năm 1995 bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị sửa án sơ thẩm là đình chỉ đối với yêu cầu của T về công trình bếp, nhà vệ sinh và chuồng lợn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ nên kháng cáo hợp lệ.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị N, bà K, cháu Lan Z nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì thấy: Bà T lớn khởi kiện chị M trả lại nhà đất đang sử dụng cho bà với lý do nhà đất này bà đã chuyển nhượng cho anh S với điều kiện nếu anh S không có nhu cầu sử dụng nhà đất thì sẽ trả lại cho bà, để bà sử dụng và bà có trách nhiệm trả anh S bằng tiền. Nay anh S không sử dụng mà đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị M là không đúng với thỏa thuận nên chị M có trách nhiệm trả lại đất cho bà. Như vậy, việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất của bà T phát sinh trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà T và anh S vào ngày 23/7/1996.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh Nguyễn Bá S thì thấy: Mặc dù thực tế anh S đã nhận đất và bà T đã nhận đủ tiền chuyển

nhượng đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập văn bản, không công chứng, chứng thực, vì thế diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSD đất mang tên vợ chồng anh S, hiện vẫn mang tên bà T. Sau khi chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng công trình tài sản trên một phần thửa đất, còn một phần diện tích để làm vườn trồng cây. Căn cứ theo điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì cần công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có phần đất đã xây dựng công trình tài sản kiên cố trên đất; phần đất chưa xây dựng công trình kiên cố ... thì cần phải huỷ vì lý do hình thức Hợp đồng không đúng quy định. Như vậy, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ điểm a.6 và điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và anh S là không đúng, không nghiên cứu đầy đủ các nội dung của Nghị quyết nêu trên. Hiện nay anh S đã chết (chết năm 2008), cho nên khi giải quyết vụ án cần đưa toàn bộ hàng thừa kế thứ nhất của anh S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa vợ anh S là chị Vũ Thị N tham gia tố tụng, mà không đưa mẹ đẻ anh S là bà Nguyễn Thị E và con anh S là cháu Nguyễn Bá R tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên toà, VKSND tỉnh đề nghị áp dụng Điều 147 BLDS năm 1995 bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình để đảm bảo quyền lợi cho chị M. Hội đồng xét xử thấy rằng theo quy định của điều luật thì việc giao dịch của người thứ 3 ngay tình là phải đúng pháp luật. Trong trường hợp này, thửa đất mà anh S chuyển nhượng cho chị M vẫn mang tên bà T, anh S chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp nên chưa có quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên, bản thân chị M cũng biết rằng đất chưa đứng tên anh S do vậy việc chuyển nhượng giữa anh S và chị M là vi phạm pháp luật nên giao dịch của chị M với anh S là không ngay tình và không thuộc điều chỉnh của Điều 147 BLDS năm 1995.

Nay chị M đề nghị nếu phải trả lại nhà đất cho bà T thì chị yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của anh S và bà T phải trả lại tiền cho chị theo giá thị trường thời điểm hiện tại. Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu của chị M là hợp lý, tuy nhiên khi xét xử cần phải xem xét lỗi của các bên khi tham gia giao dịch trái pháp luật để quyết định hậu quả mà mỗi bên phải gánh chịu.

Từ những sai sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về án phí: Kháng cáo nguyên đơn chưa được xem xét, nhưng do hủy bản án sơ thẩm nên không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của TAND huyện Cẩm Giàng.

Giao lại hồ sơ cho TAND huyện Cẩm Giàng để giải quyết theo thẩm quyền chung.

- Về án phí: Hoàn trả lại bà Nguyễn Thị T (T lớn) 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002003 ngày 22/02/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/11/2018).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THA huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Mạc Minh Quang