

Bản án số: 08/2018/DS-PT
Ngày 16-01-2018
V/v tranh chấp đòi lại nhà và
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Ngọc Như

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ni, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp đòi nhà và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1974

Bà Phan Thị N, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đường QT, phường Q, quận W, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Lý Thị D, sinh năm 1964

Địa chỉ: Đường TN, khóm Q, phường W thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân thành phố BL.

Địa chỉ: Đường P, phường O, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Lưu L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân thành phố BL.

- + Ông Trang Văn T1, sinh năm 1955.
 - + Anh Trang Tuấn K1, sinh năm 1985.
 - + Anh Trang Anh K1, sinh năm 1983.
 - + Chị Lý Thị P1, sinh năm 1969.
 - + Anh Lâm Minh T1, sinh năm 1964.
 - + Ông Lý Bạc T1, sinh năm 1960 (chết ngày 03/7/2017)
- Cùng địa chỉ: Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.
- + Bà Lý Thị N1, sinh năm 1953.
- +Hộ khẩu thường trú: Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Đường PL, khóm Q, phường W, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.
- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị N và ông Ngô Thanh P trình bày: Vào ngày 09/8/2010 vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lý Thị N1, giá 150.000.000 đồng, đến ngày 11/7/2011 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 462, tờ bản đồ số 31, diện tích 38,4m², địa chỉ Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất với Lý Thị N1 xong thì vợ chồng ông, bà có thỏa thuận cho Lý Thị N1 tiếp tục ở lại căn nhà trên đất 01 năm không thu tiền; khi hết thời gian thỏa thuận Lý Thị N1 không giao nhà, đất cho vợ chồng ông, bà. Hiện nay Lý Thị N1 không còn ở trên căn nhà Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, người sử dụng căn nhà là vợ chồng bà Lý Thị D, ông Trang Văn T1, anh Trang Anh K1, anh Trang Tuấn K1 (các con Lý Thị D) cùng cháu Lý Thị D là Lý Thị P1, Lâm Minh T1. Phan Thị N đã nhiều lần yêu cầu Lý Thị D và những người sống tại căn nhà trên trả lại nhà và quyền sử dụng đất nhưng Lý Thị D và những người nêu trên không đồng ý trả nhà, đất. Nay Phan Thị N và Ngô Thanh P yêu cầu Lý Thị D trả lại nhà và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho vợ chồng ông, bà.

Theo bị đơn bà Lý Thị D trình bày: Căn nhà và phần đất tại Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu là của cha mẹ bà là ông Lý Bạc H1 và bà Phùng Thị C. Trước đó, Lý Thị D có ký khước từ tài sản thừa kế cho bà Lý Thị N1 để bà Lý Thị N1 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc Lý Thị N1 chuyển nhượng nhà và đất cho Phan Thị N và Ngô Thanh P thì bà không biết nên bà không đồng ý giao căn nhà và quyền sử dụng đất cho Phan Thị N, Ngô Thanh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Trang Văn T1 trình bày: Phần đất tại Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu là của cha mẹ vợ ông là ông Lý Bạc H1 và bà Phùng Thị C để lại cho 08 người con gồm: Lý Thị L, Lý Thị C1, Lý Bạc L2, Lý Bạc T1, Lý Bạc K1, Lý Bạc T2, Lý Thị N1 và Lý Thị D. Đối với căn nhà gắn liền với phần đất là do chị Lý Thị N2 (con Lý Thị L) và các anh em Lý Thị N1 cùng góp tiền, được

Ủy ban nhân dân phường L hỗ trợ 7.000.000 đồng sửa lại nhà và cùng sinh sống đến nay. Lý Thị N1 làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất cho Phan Thị N, Ngô Thanh P mà không có ý kiến của những người con Lý Bạc H1, Phùng Thị C là trái quy định của pháp luật nên Trang Văn T1 không đồng ý di dời, giao trả căn nhà và đất theo yêu cầu khởi kiện của Phan Thị N và Ngô Thanh P.

Bà Lý Thị N1 trình bày: Nhà và phần đất tại Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu là của cha mẹ bà là ông Lý Bạc H1 và bà Phùng Thị C, cha mẹ bà có 08 người con gồm: Lý Thị L, Lý Thị C1, Lý Bạc L2, Lý Bạc T1, Lý Bạc K1, Lý Bạc T2, Lý Thị N1 và Lý Thị D. Bà có giao dịch vay tiền với Phan Thị N nhiều lần, bà không nhớ rõ bao nhiêu lần và không có biên nhận vay tiền. Tổng số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng. Bà có đóng lãi nhiều lần cho Phan Thị N nhưng bà không nhớ đóng lãi bao nhiêu và cũng khi đóng lãi thì không làm biên nhận. Do không có khả năng thanh toán nên bà đã thế chấp căn nhà Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu cho bà Phan Thị N để trừ nợ và có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phan Thị N, Ngô Thanh P. Khi thế chấp căn nhà và quyền sử dụng đất thì chưa có giấy chứng nhận, các thủ tục kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận cho bà thì đều do Phan Thị N, Ngô Thanh P thực hiện giúp. Việc Phùng Thị C chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho Phan Thị N, Ngô Thanh P các anh em của bà không ai biết. Nay Phan Thị N và Ngô Thanh P khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà và quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý do đây là tài sản của tất cả các anh em của bà. Bà đồng ý trả cho Phan Thị N và Ngô Thanh P số tiền chuyển nhượng đã nhận là 150.000.000 đồng.

Chị Lý Thị P1 trình bày: Căn nhà và quyền sử dụng đất tại Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu là của ông bà ngoại chị là ông Lý Bạc H1 và bà Phùng Thị C. Lý Bạc H1, Phùng Thị C có 08 người con gồm: Lý Thị L, Lý Thị C1, Lý Bạc L2, Lý Bạc T1, Lý Bạc K1, Lý Bạc T2, Lý Thị N1 và Lý Thị D. Bà Lý Thị L là mẹ của chị, Lý Thị L chết năm 2004. Khi Lý Thị N1 chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất cho Phan Thị N và Ngô Thanh P thì chị không được biết, nay chị không đồng ý giao trả căn nhà, đất cho Phan Thị N, Ngô Thanh P.

Ông Lý Bạc T1 (chết ngày 03/7/2017), anh Trang Tuấn K1, Trang Anh K1, anh Lâm Minh T1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai được.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 132, 137, 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 12 quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N, ông Ngô Thanh P đối với bà Lý Thị D.

Tạm giao quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại Đường TN, khóm Q, phường W, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu cho bà Lý Thị D, ông Trang Văn T1, anh Trang Anh K1, anh Trang Tuấn K1, chị Lý Thị P1, anh Lâm Minh T1 quản lý, sử dụng.

2. Buộc bà Lý Thị N1 trả cho bà Phan Thị N và ông Ngô Thanh P số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604192 của Ủy ban nhân thành phố BL cấp ngày 04/8/2010 cho bà Lý Thị N1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm, điều luật thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 9 năm 2017 bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Đ là người đại diện theo ủy quyền của Phan Thị N giữ nguyên kháng cáo của Phan Thị N.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến đương sự, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lý Thị D, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn T1, anh Trang Tuấn K1, anh Trang Anh K1, chị Lý Thị P1, anh Lâm Minh T1, ông Lý Bạc T1, bà Lý Thị N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai mà vắng mặt không rõ lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo khoản 1 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “... *Thẩm phán tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp...*” và khoản 2 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định quy định: “... *Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ phải có chữ ký của người xem xét, thẩm định tại chỗ...*”. Đối chiếu với Biên bản đo đạc, định giá tài sản ngày 30/9/2013 có căn cứ xác định khi tiến hành đo đạc, định giá tài sản Thẩm phán không tiến hành và không ký tên vào biên bản là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4] Về định giá tài sản, theo khoản 2 Điều 2 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT- TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28 tháng 3 năm 2014 của

Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp và Bộ tài chính quy định: “... việc định giá tài sản phù hợp giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá”. Tại biên bản đo đạc, định giá tài sản ngày 30/9/2013 thể đương sự không xác định được giá đất tranh chấp theo giá thị trường, do đó Hội đồng định giá xác định đất tranh chấp bằng mức giá Nhà nước quy định, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/9/2017 Phan Thị N đồng ý kết quả định giá tài sản do Hội đồng định giá đã định và không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không thành lập Hội đồng định giá lại tài sản là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản đo đạc, định giá ngày 30/9/2013 để làm căn cứ giải quyết vụ án là không phù hợp quy định của pháp luật do đã vi phạm thủ tục tố tụng.

[5] Xét kháng cáo của Phan Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy: Phan Thị N và Ngô Thanh P khởi kiện yêu cầu bà Lý Thị D trả căn nhà và diện tích đất tranh chấp nêu trên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2010 giữa Lý Thị N1 với Ngô Thanh P, Phan Thị N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặc khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2010 giữa Lý Thị N1 với Ngô Thanh P, Phan Thị N và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không tuyên hủy hợp đồng là thiếu sót.

[6] Các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng bà Phùng Thị C và ông Lý Bạc H1 chết để lại. Tại Công văn số 25/CV-UBND ngày 16/6/2016 của Ủy ban nhân dân phường L và Lý Thị D xác định Lý bạc H1 và Phùng Thị C có 08 người con gồm: Lý Thị L, Lý Thị C1, Lý Bạc L2, Lý Bạc T1, Lý Bạch K2, Lý Bạc T2, Lý Thị N và Lý Thị D. Lý Thị D xác định Phùng Thị C và Lý bạc H1 chết không để lại di chúc nên các con của Phùng Thị C và Lý bạc H1 đều có quyền lợi đối với di sản do Phùng Thị C và Lý bạc H1 chết để lại. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của Phùng Thị C và Lý bạc H1 là Lý Thị L, Lý Thị C1, Lý Bạc L2, Lý Bạch K2, Lý Bạc T2 tham gia tố tụng trong vụ án là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[7] Phan Thị N và Ngô Thanh P khởi kiện yêu cầu Lý Thị D trả căn nhà và diện tích đất tranh chấp, các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2010 nên chưa có cơ sở buộc bà Lý Thị N phải chịu án phí có giá ngạch 5% trên số tiền 150.000.000 đồng là 7.500.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

[8] Những vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị N, chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm bà Phan Thị N không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, về việc tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất giữa đồng nguyên đơn bà Phan Thị N, ông Ngô Thanh P với bị đơn bà Lý Thị D.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Phan Thị N không phải chịu. Phan Thị N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007676 ngày 28/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại 300.000 đồng.

Án xử công khai phúc thẩm dân sự có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01b);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (01b);
- TAND TP. BL (01b);
- CCTHADS TP. BL (01b);
- Các đương sự (11b);
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án (01b).

(Đã ký)

Trương Thanh Dũng