

Bản án số: 288/2021/DS-PT

Ngày: 21 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Nguyễn Thị Thụy Vũ

Các Thẩm phán: Ông: Trần Văn Mười

Bà: Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà: Hoàng Thị Kim Nhi

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông: Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 522/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 20-02-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 481/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Thị Thúy H** (Nguyen Jennny H), sinh năm: 1965; Quốc tịch Việt Nam.

Địa chỉ thường trú: số 8 Tamar Road, Springvale, Vic 3172, Australia.

Địa chỉ liên lạc: 46 đường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ: số 201 lô C, chung cư N, phường 1, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

Bà **Đặng Thị P**, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Số 18/15 đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1978. Có mặt.

Địa chỉ: xã P, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Nguyễn Hoàn T – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Simon D, sinh ngày 28.12.1996;

2. Ông Simon D, sinh ngày 06.11.1988

Cùng địa chỉ thường trú: số 8 Tamar Road, Springvale, Vic 3172, Australia.

3. Ông Phan Văn T, sinh năm 1964;

4. Ông Phan Phước P, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: 99 đường V, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trương Văn H, sinh năm 1959. Có mặt.

Địa chỉ: khu phố 12, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

5. Bà Đặng Thị Q, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Khu phố 3, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

6. Bà Đặng Thị Hiền, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Khu phố 3, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q, bà H:

Ông Lương Công Hữu Đ, sinh năm 1956. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Hg, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

8. Ông Đặng Thuyết Đ, sinh năm: 1989;

9. Ông Đặng Thuyết Đ1, sinh năm: 1992;

10. Ông Đặng Thuyết T, sinh năm: 1995;

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Đ, Đ1, T:

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965; Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

11. Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1968; Có mặt.

12. Huỳnh Triệu K, sinh năm 1994;

13. Huỳnh Đặng Phúc K, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: tổ dân phố 37, ấp H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của Huỳnh Triệu K và Huỳnh Đăng Phúc K:

Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1968. Có mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố 37, ấp H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

14. Trần Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1981; có mặt.

Địa chỉ: số 201 lô C, chung cư N, phường 1, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H; có mặt.

- **Người làm chứng:**

Ông Hồ Duy Đ, sinh năm 1949; vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Người kháng cáo:** bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2013 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thúy H và người đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thúy H (tên gọi khác là Nguyen Jenny H) và ông Đặng Văn H (tên gọi khác là Dang Dany H) là người Việt Nam định cư tại Australia chung sống như vợ chồng từ năm 1983, chưa đăng ký kết hôn. Năm 1988, vợ chồng bà H cho cha mẹ ông H là cụ Đặng Văn N và Nguyễn Thị H tiền đề mua nhà đất số 99 đường V, Phan Thiết. Ngày 31/12/1988, hai cụ được Sở Xây dựng tỉnh T (nay là tỉnh Bình Thuận) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau đó, vợ chồng bà H đã tháo dỡ nhà cũ và xây dựng nhà mới như hiện nay. Cụ N và cụ H có 09 người con gồm:

1. Đặng Văn T, đã chết, không có vợ con.
2. Đặng Thị Q.
3. Đặng Văn H, chết năm 2010, chồng bà H, có 02 con là Simon D và Steven D1.
4. Đặng Văn Đ, đã chết, có vợ là Nguyễn Thị X (X) và các con là Đặng Thuyết Đ, Đặng Thuyết Đ1 và Đặng Thuyết T.
5. Đặng Thị P.
6. Đặng Thị H.
7. Đặng Thị H, chết. có chồng là Huỳnh Ngọc L và 02 con là Huỳnh Đăng Phúc K và Huỳnh Triệu K.
8. Đặng Văn D (Đặng Văn M), đã chết, không biết tung tích người thừa kế.
9. Đặng Thị Hồng Đ, đã chết, không có chồng con.

Ngày 22/3/1993, cụ N chết. Ngày 21/10/2003 cụ H chết. Cả hai đều không để lại di chúc. Do vợ chồng bà H bỏ tiền mua nhà đất và nhiều lần chuộc nhà do em

chồng thế chấp nên sau khi cha mẹ chết, anh chị em trong gia đình đã thỏa thuận giao nhà đất cho vợ chồng bà H sở hữu. Vì vợ chồng bà H là người Việt Nam ở nước ngoài nên chưa đủ điều kiện đứng tên nhà đất tại Việt Nam ở thời điểm đó nên vợ chồng bà H nhờ bà Đặng Thị P đứng tên nhà đất. Để hợp thức hóa giấy tờ sang tên nhà đất từ cha mẹ, ngày 15/01/2004, ông H đã ký văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế của cha mẹ cho bà P. Ngày 16/01/2004, các anh chị em trong gia đình đã ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, giao nhà, đất cho bà Phước. Ngày 25/02/2004, bà P ký văn bản xác nhận đứng tên nhà đất hộ vợ chồng bà H. Đến ngày 31/01/2008, bà P được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 99 đường V, giấy tờ nhà đất do vợ chồng bà H giữ.

Năm 2003, vợ chồng bà H được ông Hồ Duy Đ là người quen thân, giới thiệu đã nhận chuyển nhượng 02 thửa đất với diện tích 1.000 m² đất nông nghiệp tại xã P, thành phố P của bà Lê Thị Thu A với giá 380.000.000 đồng. Mọi giao dịch nhận chuyển nhượng được thông qua người môi giới là ông Hồ Duy Đ. Trong ngày phải thanh toán tiền mua đất, do không kịp nhận tiền từ Úc gửi về nên vợ chồng bà H đã mượn tiền của ông Đâu và nhờ ông Đ trả tiền mua đất cho bà A. Sau đó vợ chồng bà H đã trả lại đủ số tiền đã mượn cho ông Đ. Hai thửa đất này vợ chồng bà H cũng nhờ bà P đứng tên. Ngày 11/11/2003, bà Đặng Thị P được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700910 thửa đất số 944a và 944b với diện tích 1.000 m². Vợ chồng bà H là người giữ giấy tờ đất.

Năm 2010, ông Đặng Văn H cần tiền để thay gan nên bà H đã nhiều lần mượn tiền của chị ruột là Nguyễn Thị Thúy H1 (mẹ của Trần Nguyễn Thanh Đ) để chữa bệnh cho ông H. Theo ý nguyện của ông H vì không muốn mang nợ nên vợ chồng bà H đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà H1 để trừ nợ, bà H1 để cho con là Trần Nguyễn Thanh Đ đứng tên. Tuy nhiên, do Đ thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không được mua đất lúa nên hai bên mới chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cây lâu năm. Theo yêu cầu của vợ chồng bà H, ngày 03/11/2010, bà P đã đến phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Trần Nguyễn Thanh Đ thửa đất 944b diện tích 618m². Do bà Phước đòi trả công đứng tên 20.000.000 đồng nên hai bên thống nhất ghi giá 20.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 14/11/2010 ông H chết. Đến lúc này bà P thay đổi ý kiến, không đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho Trần Nguyễn Thanh Đ. Bà H yêu cầu bà P sang tên nhà đất nhưng bà P không thực hiện.

Bà H khởi kiện yêu cầu bà P giao trả nhà đất số 99 đường V và giao trả 1000 m² đất để bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho Trần Nguyễn Thanh Đ.

Bị đơn Đặng Thị P và người đại diện trình bày:

Bà P thống nhất lời khai của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, những người thừa kế của cha mẹ, quan hệ giữa bà H, ông H và về người thừa kế của các anh chị em đã chết.

Nhà đất số 99 đường V có nguồn gốc của cha mẹ là cụ Đặng Văn N và Nguyễn Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu ngày 31/12/1988. Sau khi cha chết, vào năm 2003, do nhà hư hỏng, mẹ và các người con đã sửa chữa, xây mới nhà với số tiền 500.000.000 đồng. Trong đó của cụ H 200.000.000 đồng, ông H góp 200.000.000 đồng, còn lại mấy chị em ở Việt Nam đóng góp. Sau khi cụ H chết,

ngày 16/01/2004, năm người con gồm bà Q, ông H, bà P, bà H, ông M đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, giao cho bà P quản lý, sử dụng nhà đất để thờ cúng. Ngày 31/01/2008, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Trong thời gian đang niêm yết văn bản phân chia di sản thừa kế thì ông H yêu cầu bà P đến Phòng Tư pháp ký giấy xác nhận đóng góp công sức xây dựng nhà, do tin tưởng ông H nên bà đã ký văn bản mà không đọc nội dung. Đến nay, bà Phước mới biết nội dung Giấy xác nhận ngày 25/02/2004. Nay ông H đã chết, bà H căn cứ tài liệu này để đòi nhà đất là không có căn cứ vì ông H đã nhường quyền thừa kế cho bà P, Giấy đứng tên hộ được lập ngày 25/02/2004, trước khi văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 16/01/2004 được chứng thực ngày 27/02/2004, tức là trước khi văn bản phân chia thừa kế có hiệu lực là mâu thuẫn và không có căn cứ.

Đôi với thửa đất 944a diện tích 385m² đất trồng lúa và thửa số 944b diện tích 618m² đất trồng cây lâu năm là tài sản chung của vợ chồng bà P nhận chuyển nhượng với giá 380.000.000 đồng của bà Lê Thị Thu A vào năm 2003. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và trả tiền cho chủ đất đều thông qua người môi giới là ông Hồ Duy Đ. Ngày 11/11/2003 bà P được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700910 với tổng diện tích sử dụng là 1.000m². Ngày 03/11/2010 bà P có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa 944b diện tích 618m² tại phòng công chứng, chuyển nhượng cho Trần Nguyễn Thanh Đ với giá 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà P không đồng ý chuyển nhượng nữa do không thống nhất về giá cả nên không tiếp tục làm thủ tục sang tên. Tại phiên tòa ngày 06/02/2020, bà P khai bản chính giấy tờ đất đã bị mất trộm vào năm 2008 – 2009. Tại phiên tòa ngày 20/02/2020 bà P đính chính lại bản chính giấy chứng nhận chuyển nhượng đã được giao cho Trần Nguyễn Thanh Đ khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Vì vậy, bà P không có bản chính giấy tờ đất để cung cấp cho Tòa án. Hiện nay, bà P cũng không biết thông tin của bà Lê Thị Thu A nên không thể cung cấp địa chỉ của bà A cho Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Thị X, Đặng Thuyết Đ, Đặng Thuyết Đ1, Đặng Thuyết T (X đại diện); đại diện của Simon D, Steven D1; Huỳnh Ngọc L và đại diện của Huỳnh Triệu K, Huỳnh Đặng Phúc K; đại diện của Trần Nguyễn Thanh Đ đều thống nhất lời khai và yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Đặng Thị Q, Đặng Thị H thống nhất theo lời khai và yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Văn M, Phan Văn T Phan Phước P không có lời khai tại tòa án.

Người làm chứng Hồ Duy Đ trình bày:

Năm 2003 bà H về Việt Nam thăm quê hương có nhờ ông mua hộ đất. Ông đã mua hộ bà hoa 1.000m² đất của bà Lê Thị Thu A với giá 380.000.000 đồng. Sau khi bà H đồng ý mua nhưng vì chưa có tiền mặt nên bà H đã mượn ông để trả tiền đất. Ông đã trực tiếp trả tiền mua đất cho bà Lê Thị Thu A. Khoảng 10 ngày sau bà H đã trả tiền lại cho ông. Vì lý do sức khỏe không thể đến tòa án làm việc được nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tòa án không tiến hành hòa giải được do bà P có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 20-02-2020 , Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 3 Điều 104, khoản 4 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 229, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 478 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở; Điều 692 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 107, Điều 119, Điều 120, các Điều 183, 185, 186, 187 Luật Đất đai 2003; Án lệ số 02/2016/AL và Án lệ số 06/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a mục 3 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H đối với bà Đặng Thị P về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đòi nhà ở: xác định nhà đất tại số 99 đường V, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 31/01/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố P đứng tên bà Đặng Thị P là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Thúy H (Nguyen Jenny H) và các đồng thừa kế của ông Đặng Văn H (Dany Hoa D).

2. Buộc bà Đặng Thị P, ông Phan Văn T và ông Phan Phước P (con bà P) cùng những người khác (nếu có) giao trả nhà đất nêu tại mục 1 cho bà Nguyễn Thị Thúy H (Nguyen Jenny H) đại diện nhận.

3. Bà Nguyễn Thị Thúy H (Nguyen Jenny H) có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật đất đai.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với bà Đặng Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất: giao diện tích 1000 m2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700919 ngày 11/11/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan T đứng tên Đặng Thị P cho bà Đặng Thị P quản lý, sử dụng theo pháp luật đất đai.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H (Nguyen Jenny H) giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại mục 4 cho bà Đặng Thị P.

6. Buộc bà Đặng Thị P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H (Nguyen Jenny Hoa) số tiền 224.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, bà Đặng Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày giữ nguyên kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: căn nhà số 99 đường V là di sản thừa kế vì là tài sản của cha mẹ mất để lại. Mặc dù các anh chị em đã ký bản thỏa thuận chia tài sản nhưng văn bản đó vẫn còn thiếu người thuộc diện thừa kế, cụ N và cụ H có tất cả 09 người con nhưng chỉ có bà P, bà Q có mặt và thiếu những người con của người trong diện thừa kế đã mất nên không có cơ sở để cho rằng bà P được đứng tên cho ông H. Về phần đất nông nghiệp 1000m2 tại P là đất do bà P và chồng là ông Phan T mua, không có thỏa thuận đứng tên cho ông H nên không chấp nhận quyết định của án sơ thẩm. Phần đất này vào năm 2014 đã bị thu hồi một phần diện tích là 41m2 nên

bà P đã được cấp mới 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015, bản chính hiện bà Phước đang cầm cố cho người khác. Bà P có thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp nói trên với ông Trần Nguyễn Thanh Đ nhưng không thực hiện hợp đồng vì không đồng ý về giá chuyển nhượng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp bản sao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2015 do bà P đứng tên và xác định quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm chưa xuất trình chứng cứ này và tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ trên.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: tài sản tranh chấp là căn nhà số 99 đường V được các đồng thừa kế xác định đây là tài sản của cụ N, cụ H, hai cụ chết không để lại di chúc. Ngày 15/01/2004, ông H đã có văn bản nhường phần thừa kế di sản cho bà P nên văn bản này đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm có công chứng chứng thực. Ngày 10/11/2004, các đồng thừa kế lại tiếp tục ký văn bản nhường kỷ phần thừa kế cho bà P. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này có liên quan đến vợ, chồng, con cái của những người đồng thừa kế đã chết nhưng những người này không được ký vào bản thỏa thuận nên văn bản thừa kế cũng không hợp pháp. Bà P cũng có văn bản nhường phần thừa kế cho ông H, bà H, được Phòng công chứng chứng thực. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc các đồng thừa kế đồng ý nhường phần di sản cho ông H nhưng án sơ thẩm vẫn xác định nhà là tài sản của ông H là không có căn cứ, đồng thời còn bỏ sót người tham gia tố tụng là chồng và con của bà Phước nên không đảm bảo quyền lợi của họ.

Đối với thửa đất tranh chấp 1.000m² bà H cho rằng do bà mua lại của bà Lê Thị Thu A và đưa ông Hồ Duy Đ vào tham gia với tư cách người làm chứng việc mua đất nhưng ngoài ra bà H không có chứng cứ nào khác trong khi bà P đã trình bày đất do vợ chồng bà mua. Cấp sơ thẩm chưa mời bà A để làm rõ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã cung cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là sổ thực tế hiện nay sau khi nhà nước bồi thường và thu hồi đất. Đây là phát sinh mới mà không thể khắc phục được do tài sản tranh chấp có sự thay đổi. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm đối với việc chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà của nguyên đơn là đúng thực tế và phù hợp với pháp luật nên thống nhất vì hiện nay bà H vẫn là người có quốc tịch Việt Nam. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cũng không đồng ý với phán quyết giao đất nông nghiệp cho bị đơn và vẫn giữ yêu cầu buộc bà P giao đất cho ông Trần Nguyễn Thanh Đ như hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước đây. Nay phía bị đơn kháng cáo và xuất trình thêm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Nguyễn Thanh Đ yêu cầu buộc bà P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho ông sử dụng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phan T và Phan Phước P trình bày: ông T là chồng của bà P và ông P là con chung của bà Phước và ông Tánh. Hiện tại họ vẫn ở trong căn nhà số 99 đường V. Từ khi bà Phước đứng tên căn nhà trên thì không có thay đổi gì về kết cấu nhà, chỉ quét vôi tường nhà. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm

hai đương sự này không được triệu tập để lấy lời khai hoặc viết bản tự khai, không tham dự phiên tòa nên phán quyết của án sơ thẩm đã làm thiệt thòi quyền lợi của các đương sự.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Q, Đặng Thị H trình bày ngôi nhà số 99 đường V có nguồn gốc của cha mẹ là cụ N và cụ H. Yêu cầu hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm để giải quyết đúng quyền lợi cho hai đương sự.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan Huỳnh Ngọc L trình bày: ông là chồng của bà Đặng Thị H, khi vợ chồng về ở trên nhà đất số 99 đường V có chứng kiến việc vợ chồng ông H, bà H gửi tiền từ nước ngoài về để xây cất nhà và việc thỏa thuận để bà Phước đứng tên căn nhà giúp cho ông H là hoàn toàn đúng thực tế. Án sơ thẩm đã tuyên giao căn nhà cho bà H là phù hợp.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của bị đơn: đơn kháng cáo được làm trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung kháng cáo, xét thấy bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của án sơ thẩm và xuất trình chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới cho bị đơn với diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp có thay đổi so với đơn khởi kiện và quyết định của án sơ thẩm. Đây là tình tiết phát sinh mà quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chưa được làm rõ. Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu nhà ở căn nhà số 99 V bị đơn không cung cấp chứng cứ tài liệu nào mới, các tài liệu đã thu thập trong giai đoạn xét xử sơ thẩm đã được tòa án cấp sơ thẩm đánh giá và tuyên xử phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, hủy một phần bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục:

Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng theo khoản 2 Điều 26 và Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thủ tục thu thập chứng cứ, tài liệu của vụ án còn có sai sót, chưa đầy đủ đối với quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị P và bà Lê Thị Thu A, không xác minh về tình trạng cư trú của bà A cùng với ông Lê Trần Đức P là người đã cùng bà A ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003 để đưa thêm vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng nhằm làm rõ ai là người thực tế nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 944a và 944b. Đối với nội dung tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở số 99 đường V - án sơ thẩm tuyên buộc bà Đặng Thị P cùng ông Phan Văn T và ông Phan Phước P giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Thúy H – mặc dù án sơ thẩm có xác định ông T, ông P là người có quyền nghĩa vụ liên quan nhưng suốt quá trình tiến hành tố tụng không triệu tập các đương sự này và không tiến hành lấy lời khai hoặc yêu cầu các ông T, P có văn bản trình bày ý kiến đối với vấn đề sở hữu nhà, về quá trình quản lý, sử dụng ngôi nhà trên cũng như vấn đề lưu cư trong trường hợp phải giao trả nhà cho bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, biên bản phiên tòa và bản án cũng không thể hiện ông T, ông P có mặt hay vắng mặt và không có ý kiến tranh tụng. Như vậy, việc không thu thập đầy đủ chứng cứ, không đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng vào quá trình giải quyết vụ án đã làm ảnh hưởng đến các quyền tố tụng cơ bản của họ; với các chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ chưa đủ cơ sở để giải quyết toàn diện vụ án.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bị đơn trình bày diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp đã bị thu hồi một phần vào năm 2014, bà Phước đã được cấp mới giấy chứng nhận diện tích sau thu hồi vào năm 2015 đồng thời xuất trình chứng cứ mới là bản photo có đóng dấu sao y 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị P đứng tên. Đây là chứng cứ mới phát sinh trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nhưng Hội đồng xét xử chưa đủ điều kiện để xác minh, đánh giá.

Nhận thấy việc thu thập chứng cứ trong giai đoạn xét xử sơ thẩm là chưa đầy đủ theo quy định của chương VII Bộ luật tố tụng dân sự và có chứng cứ mới cần xác minh để làm sáng tỏ các ý kiến tranh chấp, chưa đủ cơ sở để giải quyết toàn diện các vấn đề của vụ án. Do vậy, nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm là chưa có căn cứ vững chắc.

Những sai sót này vừa vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vừa chưa đầy đủ cơ sở để đánh giá về mặt nội dung và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thấy rằng: nguyên đơn khởi kiện với hai nội dung: tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và được án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện. Sau khi tuyên án, bị đơn đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và xuất trình chứng cứ mới là bản sao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do bà Đặng Thị P đứng tên. Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập nhận thấy phần giải quyết về tài sản tranh chấp là ngôi nhà số 99 đường V là có cơ sở. Các đương sự ngoài lời trình bày về nguồn gốc căn nhà và tranh luận về tính hợp pháp của các văn bản thỏa thuận cũng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới so với giai đoạn xét xử sơ thẩm, chỉ phát sinh vấn đề cần thu thập chứng cứ do có sự thay đổi về diện tích đất nông nghiệp bị tranh chấp và cần đưa thêm người tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Việc chuyển nhượng giữa bị đơn và ông Trần Nguyễn Thanh Đ cũng chưa được đề cập trong bản án sơ thẩm để giải quyết triệt để. Như phân tích trên, do nguyên đơn khởi kiện 02 vấn đề nên để có căn cứ giải quyết toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử thấy cần hủy toàn bộ án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Cấp sơ thẩm cũng cần lưu ý đối với việc xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng vào trong quá trình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để không làm thiệt thòi quyền lợi của các đương sự.

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm và chưa phải chịu án phí sơ thẩm. Các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 20-02-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Đặng Thị P không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho bà Phước 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007223 ngày 21-4-2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự chưa phải chịu án phí sơ thẩm. Các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Mười

Phạm Thị Duyên

Nguyễn Thị Thụy Vũ