

Bản án số: 277/2023/DS-PT

Ngày 18 - 5 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất

**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 **Lê Thúy Cầu**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hùng**

Ông **Hoàng Minh Thịnh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Ưc Minh Thanh Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Út** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, 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 375/2022/TLPT-
DS ngày 29-8-2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 30-6-2022 của Tòa án nhân
dân Thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 728/2022/QĐ-PT ngày 21-9-2022, giữa
các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị Tuyết G (K)**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **A Harlequin
Dr Keysborough V, Australia**. Tạm trú: **Ấp R, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh**. Vắng
mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lâm Khắc S**, sinh năm
1977. Địa chỉ: **Số C, đường K, khóm A, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** (văn
bản ủy quyền ngày 12-3-2018). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1950. Địa chỉ: **Ấp R, xã C, huyện C,
tỉnh Trà Vinh**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: **Số A, đường N, khóm A, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** (văn bản ủy quyền ngày 17-4-2018). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Cẩm L** - Trưởng văn phòng. Địa chỉ: **Số A N, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ**. Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Lâm Thị Tuyết G**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Lâm Khắc S** trình bày:*

Năm 2001, nguyên đơn sang Úc định cư nên có nhờ mẹ ruột là bà **Nguyễn Thị T** đứng tên giữ phần tài sản tại Việt Nam là quyền sử dụng đất có diện tích 65,4m², thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 48, loại đất ODT và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại **số B, khu dân cư I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ**. Nguồn gốc nhà và đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ người khác. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, cuối năm 2016, do công việc gia đình nên nguyên đơn trở về Úc và để lại cho bà **T** đứng tên giữ phần nhà và đất để thuận tiện trong việc mua bán khi cần thiết. Khi nguyên đơn về Việt Nam và yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất thì bị đơn không đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà và đất nêu trên. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 25-12-2020, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng **Trần Mạnh H1**, số công chứng 315, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-01-2016.

*Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Phan Văn H** trình bày:*

Bị đơn thống nhất về nguồn gốc nhà và đất là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ người khác. Tuy nhiên, bị đơn không phải đứng tên giữ nguyên đơn đối với nhà và đất tranh chấp mà là do nguyên đơn tự nguyện tặng cho bị đơn thông qua hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng **Trần Mạnh H1**, số công chứng 315, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-01-2016. Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp nên bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng **Lê Cẩm L** trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C), số công chứng 315, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-01-2016 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Đồng thời, Văn phòng C xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 30-6-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 207, Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 401 và Điều 722 của Bộ luật dân sự 2005. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết G về việc buộc bị đơn phải trả lại nhà và đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh H1, số công chứng 315, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-01-2016.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04-7-2022 nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn cho rằng Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông Ly Seng H2 - chồng bà Lâm Thị Tuyết G vào tham gia với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử khách quan, đúng pháp luật nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng ông Ly Seng H2 có đơn đề nghị được tham gia vụ án tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan; 02 tên Kway P và Lâm Thị Tuyết G là một (thể hiện tại Sổ hộ khẩu đứng tên bà Nguyễn Thị T, Bản án số 24 ngày 16-10-2018 ghi bà G có tên khác là Kway P); nội dung Vi bằng thể hiện: Tại căn nhà đang tranh chấp số 22B5, Khu dân cư I có 04 người sinh sống trong nhà nhưng chưa có lời khai của những người này là thiếu sót. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Tiếp G1 để hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại

diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Thứ 1. Các đương sự đề thống nhất nguồn gốc nhà, đất tranh chấp với 65.4m² thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 48 tại số B - Khu dân cư I, đường B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là của nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết Giao n chuyển nhượng từ người khác. Theo lời khai của bà Lâm Thị Tuyết G đây là tài sản chung của vợ chồng bà G với ông Ly Seng Hong . Ngày 09-9-2019, ông Ly Seng H2 (ấp P, xã D, huyện K, tỉnh Kadal, Campuchia) có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ 2. Theo Công an huyện C tra cứu tàng thư hồ sơ cư trú của bà Lâm Thị Tuyết G số 29314 - 003307, ấp R, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh, lập ngày 14-8-2001 do bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột bà Tuyết G) làm chủ hộ, thể hiện: Bà Lâm Thị Tuyết G trước đây là công dân Việt Nam định cư ở Úc có tên khác là Kway P, sinh năm 1972. Đến ngày 09-8-2013 được Cục Q1, Bộ C2 và Công an tỉnh T giới thiệu về đăng ký thường trú tại địa chỉ ấp R, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh mang tên Lâm Thị Tuyết G đến nay. Điều này phù hợp với S1 hộ khẩu do bà Nguyễn Thị T làm chủ hộ kê khai có ghi con ruột Lâm Thị Tuyết G (sinh 1975) có tên khác là “Kway Polla” khi đăng ký với chính quyền địa phương. Tại sổ hộ khẩu này, Công an xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh còn đóng dấu xác nhận sửa năm sinh của bà Tuyết G là 1975 (BL 33). Mặt khác, tại Bản án số 24/2018/DSST ngày 16-10-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật đều xác định bà Lâm Thị Tuyết G có tên khác là Kway P. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai của ông Ly Seng H2 để làm rõ và chưa xác minh, thu thập được chứng cứ liên quan để đánh giá toàn diện vụ án là không đúng.

Thứ 3. Theo Vi bằng do Văn phòng T1 lập thì hiện trong nhà, đất với 65.4m² thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 48 tại số B - Khu dân cư I, đường B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ có 04 người đang sinh sống, đó là: Ông Trịnh Tấn Q (sinh 1951), bà Mai Tuyết L1 (sinh 1951) cùng 02 người con gái ngụ tại: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã ở 03 tháng tính đến ngày lập vi bằng. Ngoài ra, người đại diện theo ủy của bà Lâm Thị Tuyết G cam đoan sẽ cung cấp giấy kết hôn bản gốc của bà Tuyết G với ông Ly Seng Hong . Cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh nội dung liên quan quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự khác có hay không là còn thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Tuyết G và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí

Minh. Hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ, xét xử lại.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH :

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà **Lâm Thị Tuyết G.** Hủy Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 30-6-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 24; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Bà **Lâm Thị Tuyết G** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Lâm Thị Tuyết G** số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000318 ngày 15-7-2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 18 - 5 - 2023./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao;
- TAND Thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS Thành phố Cần Thơ;
- TANDTC;
- Các đương sự;
- Lưu HS (ĐTM)./.

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

Lê Thúy Cầu