

Bản án số: 183/2017/DS-PT

Ngày 27 - 12 - 2017

V/v tranh chấp về chia tài sản
chung quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý;

Ông Ngô Thanh Sỹ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Tra – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2017 về việc tranh chấp chia tài sản chung quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2016/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị N: Ông Trần Thanh T, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Số 3, Đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Ông Trần Cao Đ; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Trần Thị Bích V; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trần Thị Kh (vợ ông Trần Cao Đ); cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Trần Đình Ch; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

4. Bà Trần Thị Ng; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

5. Bà Vũ Thị Bạch V; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

6. Ông Phạm Đàm Ph (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ph gồm:

6.1. Bà Phạm Thị Ng (mẹ ông Ph); vắng mặt tại phiên tòa;

6.2. Bà Vũ Thị Bạch V (vợ ông Ph); vắng mặt tại phiên tòa;

6.3. Anh Phạm C (con ông Ph); vắng mặt tại phiên tòa;

6.4. Anh Phạm Hoàng L (con ông Ph); vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Hoàng Văn Ch; vắng mặt tại phiên tòa;

8. Bà Trần Thị H (vợ ông Ch); vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Số A, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

9. Anh Trần Đại H;

10. Chị Bùi Thị L (vợ anh H);

Cùng cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Thị L (được ủy quyền theo văn bản ngày 25 tháng 10 năm 2016): Anh Trần Đại H; cư trú tại: Số P, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị N có yêu cầu khởi kiện như sau:

Diện tích đất 18.470m², có nguồn gốc do cha mẹ của bà Trần Thị N là cụ Trần Văn Th (chết năm 198X) và cụ Trần Thị C (chết năm 199X) khai phá trong khoảng thời gian từ năm 1962 đến năm 1971. Sau khi cha mẹ chết, các thành viên trong gia đình có tổ chức họp gia tộc; có mặt bà Trần Thị N, bà Trần Thị Bích V, ông Trần Cao Đ và bà Trần Thị Ng; các bên thống nhất như sau:

- Bà Trần Thị N được nhận 1/3 diện tích đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 27 và 1/3 diện tích thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 23, xã Q.

- Bà Trần Thị Bích V được nhận toàn bộ diện tích thửa đất 133, tờ bản đồ số 25 (diện tích 1.523m²) và toàn bộ diện tích thửa đất 134, tờ bản đồ số 25 (diện tích 1.537m²).

- Ông Trần Cao Đ được nhận 2/3 diện tích đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 27; 2/3 diện tích đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ địa chính số 23 và toàn bộ thửa 57, tờ bản đồ số 23.

Bà Trần Thị Ng không được chia đất tại thời điểm họp gia tộc do bà Ng đã lấy chồng, tách khâu. Ông Trần Đình Ch cũng không được chia đất do ông Ch không thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C và cụ Th. Việc thỏa thuận ở trên chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản, thực tế như thế nào bà Trần Thị N khai vậy, không có gì chứng minh. Không có việc thỏa thuận để cho ông Trần Cao Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*); việc ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận thời gian nào bà N hoàn toàn không biết. Đến khi bà N và bà Bích V liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T để tìm thông tin, thì được biết toàn bộ diện tích đất được cấp cho hộ ông Trần Cao Đ. Bà Trần Thị N xác định quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận là tài sản chung; đồng thời, giấy chứng nhận cũng được cấp cho hộ Trần Cao Đ bao gồm các thành viên: Trần Cao Đ, Trần Thị N và Trần Thị Bích V. Trên toàn bộ diện tích đất này, bà Trần Thị N và bà Trần Thị Bích V đều có đóng góp công sức trong quá trình cải tạo đất, đầu tư cây trồng trên đất. Đến năm 2003, bà Trần Thị N bị bệnh nên không tiếp tục canh tác. Năm 2007, bà Trần Thị Bích V cũng ngưng không canh tác. Từ năm 2007 đến nay, ông Trần Cao Đ trực tiếp canh tác trên đất. Hoa lợi, lợi tức từ việc đầu tư canh tác trên đất, bà N và bà Bích V không được nhận bất cứ số tiền nào từ ông Đ.

Đối với việc ông Trần Cao Đ tự ý chuyển nhượng diện tích đất 132m², thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 27, xã Q cho ông Phạm Đàm Ph và bà Vũ Thị Bạch

V; bà Trần Thị N cho rằng: Trên thực tế, vào năm 2007, bà Trần Thị Ng có bàn bạc với bà Trần Thị N và bà Trần Thị Bích V về việc cần tiền cho con đi nước ngoài, bà N và bà Bích V có ý kiến: “*Nếu kẹt tiền thì bán 02 thửa đất số 01 và 02 đi*”; bà N và bà Bích V chỉ nói vậy chứ không được thỏa thuận gì. Việc ông Đ chuyển nhượng diện tích đất nói trên vào năm 2008, bà N và bà Bích V hoàn toàn không được biết. Tại đơn khởi kiện, bà Trần Thị N xin nhận bằng hiện vật diện tích đất này; tuy nhiên, trên thực tế do diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông Phạm Đàm Ph và bà Vũ Thị Bạch V nên bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, xin được nhận bằng giá trị, mỗi người 1/3 giá trị đất theo giá trị thực tế chuyển nhượng; không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với việc ông Trần Cao Đ tự ý chuyển nhượng diện tích 234m², thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 27, xã Q, huyện T cho bà Trần Thị H và ông Hoàng Văn Ch. Bà Trần Thị N không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này. Tại đơn khởi kiện, bà N xin nhận bằng hiện vật diện tích đất này; bà Trần Thị N đã thay đổi yêu cầu, xin được nhận bằng giá trị, mỗi người 1/3 giá trị đất theo giá trị thực tế mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau; đồng thời, xác định không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với việc ông Trần Cao Đ tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 27 tại xã Q, huyện T cho anh Trần Đại H và chị Bùi Thị L. Bà Trần Thị N không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này. Tại đơn khởi kiện, bà N xin nhận bằng hiện vật diện tích đất này; bà Trần Thị N đã thay đổi yêu cầu, xin được nhận bằng giá trị, mỗi người 1/3 giá trị đất theo giá của Chứng thư thẩm định giá số: 1033/TĐG-CT ngày 12/5/2016; đồng thời, xác định không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với việc ông Trần Cao Đ cho ông Trần Văn Ph thuê đất; vào năm 2013, bà Trần Thị N biết việc thuê đất này; mặc dù, trước đó, ông Đ không có thỏa thuận gì với bà N. Tiền thuê đất toàn bộ do ông Đ nhận, bà Trần Thị N không biết rõ, chỉ nghe người nhận thuê đất nói lại là đã thanh toán 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) cho ông Đ. Số tiền ông Đ đã nhận, bà Trần Thị N và bà Trần Thị Bích V hoàn toàn không được chia. Bà N xác định không tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do ông Đ đã nhận tiền thuê đất; bà Trần Thị N đề nghị xem xét chia tài sản đối với số tiền ông Đ đã nhận là 28.000.000 đồng.

Nay bà Trần Thị N yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình có tổng giá trị là 1.649.060.000 đồng (một tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng); cụ thể như sau:

1/ Yêu cầu được chia bằng giá trị toàn bộ diện tích đất 232m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 27, xã Q, huyện T với số tiền là: 244.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu đồng);

2/ Yêu cầu được nhận bằng hiện vật các diện tích đất sau đây:

- Diện tích 125m², thuộc thửa 79b (thửa tạm), tờ bản đồ số 27, xã Q (được thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 664/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là 422.520.000 đồng (bốn trăm hai mươi hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

- Diện tích 4.762m², thuộc thửa số 24b (thửa tạm), tờ bản đồ số 23, xã Q (được thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 667/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là: 214.290.000 đồng (hai trăm mười bốn triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

- Diện tích 369m², thuộc một phần thửa số 133a (thửa tạm), tờ bản đồ số 25, xã Q (thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 669/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là: 341.640.000 đồng (ba trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Diện tích 524m² thuộc thửa số 134a (thửa tạm) tờ bản đồ số 25 tại xã Q (thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 668/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là: 417.280.000 đồng (bốn trăm mười bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

3/ Yêu cầu chia 1/3 số tiền ông Trần Cao Đ cho thuê quyền sử dụng đất, số tiền xin được nhận là 9.330.000 đồng (chín triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng) là 1/3 của 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Quá trình tố tụng vụ án, bà Trần Thị N tạm ứng số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá với tổng số tiền là 31.404.552 đồng (ba mươi một triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn năm trăm năm mươi hai đồng). Trường hợp yêu cầu bà N được chấp nhận, bà N sẽ chịu phần chi phí tương ứng với giá trị tài sản được nhận; phần còn lại, yêu cầu ông Trần

Cao Đ phải có nghĩa vụ hoàn lại. Trường hợp yêu cầu của bà N không được Tòa án chấp nhận, bà đề nghị xử lý tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Trần Cao Đ trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N; và đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Bích V:

- Về nguồn gốc đất:

Ông Trần Cao Đ thừa nhận nguồn gốc diện tích đất 18.470m² đúng như bà Trần Thị N trình bày. Vào ngày 18/8/1998, tổ chức họp gia tộc, thành phần có hàng thừa kế thứ nhất của cụ C và cụ Th bao gồm: Ông Trần Cao Đ, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Bích V, ông Trần Đình Ch và bà Trần Thị Ng. Tại cuộc họp, mọi người thống nhất để ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận. Trên thực tế, sau khi họp gia tộc, ông Đ đã lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận; đến ngày 09/8/2001, ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận số: O 9059XX, đứng tên hộ Trần Cao Đ. Ông Trần Cao Đ thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp trong vụ án này là di sản của cha mẹ để lại và là tài sản chung chưa chia. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, ông Đ thừa nhận có các thành viên trong hộ theo sổ hộ khẩu, bao gồm: Bà N, bà Bích V và ông Đ; ngoài ra, không còn ai khác. Tuy nhiên, ông Đ xác nhận đây không phải là tài sản chung của hộ gia đình, việc được cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ Trần Cao Đ là do 05 (năm) anh chị em thông qua cuộc họp gia tộc, thống nhất đồng ý để cho ông Đ đứng tên. Ông Đ không thừa nhận việc có sự thỏa thuận chia quyền sử dụng đất như bà Trần Thị N và bà Trần Thị Bích V trình bày.

Việc bà Trần Thị N trình bày có đóng góp công sức và có canh tác trên toàn bộ diện tích đất mà cha mẹ để lại là không đúng. Từ khi còn nhỏ cho đến thời điểm hiện nay, bà Trần Thị N hoàn toàn không có công sức đóng góp và không canh tác trên đất; bởi vì, bà Trần Thị N đi học và làm việc cho nhà nước. Bà Trần Thị Bích V có canh tác trên đất nhưng đến khoảng năm 2006, 2007 (không nhớ rõ thời điểm), bà Bích V cũng ngưng không canh tác nữa. Từ năm 2007, ông Đ tự bỏ vốn đầu tư trên đất, bà Bích V và bà N không đóng góp công sức gì nên ông Đ không đồng ý chia hoa lợi cho bà N và bà Bích V.

- Việc cho thuê đất:

Vào năm 2013, do việc đầu tư trên đất không hiệu quả, ông Trần Cao Đ thỏa thuận cho người tên Ph (không rõ họ, địa chỉ), thuê diện tích đất 14.286m², thời hạn thuê 01 năm; giá thuê là 28.000.000 đồng/01 năm. Việc cho thuê đất không lập thành văn bản, chỉ bằng lời nói. Ông Ph đã thanh toán được số tiền 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng), số tiền còn lại chưa thanh toán là

5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Toàn bộ số tiền thuê đất, ông Đ giữ để tái đầu tư, không chia cho bà N và bà Bích V. Theo ông Đ, bà Bích V có cho ông Ph thuê đất vào khoảng năm 2005, tiền thuê đất tại thời điểm này do bà Bích V nhận 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và bà Bích V tự thu chi. Việc ông Đ cho ông Ph thuê đất vào năm 2013, bà N và bà Bích V hoàn toàn không biết. Đến năm 2014, ông Đ lấy lại đất và trực tiếp canh tác cho đến nay. Đến thời điểm này, ông Đ xác định, không tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê đất với ông Ph.

- Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Vào năm 2008, giữa ông Trần Cao Đ với ông Phạm Đàm Ph (chết ngày 15/3/2016) và bà Vũ Thị Bạch V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 132m², thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 27, xã Q, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Theo ông Đ, các diện tích đất thuộc thửa số 01 và số 02, tờ bản đồ số 27 thỏa thuận chia cho 03 người là Trần Thị N, Trần Thị Bích V và Trần Thị Ng; do đó, diện tích đất này do bà Trần Thị Ng là người trực tiếp đứng ra giao dịch. Trước khi ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ có hỏi bà Ng, bà Ng xác định đã được sự đồng ý của bà Bích V và bà N. Do giấy chứng nhận đứng tên hộ Trần Cao Đ nên ông Đ trực tiếp đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph bà Bạch V. Hợp đồng chuyển nhượng viết tay không theo mẫu, không được công chứng.

+ Vào khoảng tháng 5/2008, bà Trần Thị H và ông Hoàng Văn Ch có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10m x 20m với bà Trần Thị Ng và ông Trần Cao Đ. Sau khi đối chiếu giấy chứng nhận, thửa đất trên dư ra 1,7m ngang. Sau đó, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 234m², giá chuyển nhượng là 244.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì người trực tiếp đứng ra giao dịch là bà Trần Thị Ng; đến khi ký kết hợp đồng thì ông Trần Cao Đ ký vì ông Đ là người đứng tên trên giấy chứng nhận. Đến nay, bà H và ông Ch đã thanh toán được số tiền 80.000.000 đồng, còn lại chưa thanh toán; bởi vì, các bên thỏa thuận sau khi tách thửa và sang tên xong mới thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại.

+ Anh Trần Đại H là con trai của ông Trần Đình Ch. Vào năm 2008, giữa anh H, chị Bùi Thị L và ông Trần Cao Đ có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa 03, tờ bản đồ số 27, xã Q. Do anh H là cháu nên giữa ông Đ với anh H và chị L không lập hợp đồng, chỉ bằng lời nói. Ông Đ có nói anh H và chị L cứ làm nhà ở, giá cả tính toán sau. Đến năm 2009, anh H và chị L làm nhà ở trên đất cho đến nay.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N và bà Trần Thị Bích V, ông Trần Cao Đ có ý kiến như sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất nêu ở trên đúng là di sản do cha mẹ chết để lại; tuy nhiên, nếu chia theo hộ gia đình (gồm có ông Đ, bà Bích V và bà N) thì ông Đ không đồng ý; bởi vì, thực tế cha mẹ ông có 05 (năm) người con, những người này đều được hưởng thừa kế do cha mẹ chết để lại, nếu chia theo hộ gia đình sẽ không đảm bảo quyền lợi cho các đồng thừa kế còn lại gồm có ông Trần Đình Ch (con nuôi) và bà Trần Thị Ng.

+ Về số tiền cho thuê đất, ông Trần Cao Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bích V và bà N; bởi vì, toàn bộ diện tích đất là do ông tự bỏ tiền đầu tư, cải tạo đất. Sau khi ông Đ đầu tư mới cho thuê đất nên toàn bộ số tiền thuê đất phải do ông Đ được thụ hưởng. Đối với bà Bích V và bà N không đóng góp công sức, không đầu tư cải tạo đất nên ông Đ không đồng ý chia số tiền này.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày đối với vụ án:

3.1. Bà Trần Thị Bích V có yêu cầu khởi kiện độc lập:

Bà Trần Thị Bích V thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của bà Trần Thị N về nội dung tranh chấp. Bà Bích V có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án cụ thể như sau:

- Yêu cầu được chia bằng giá trị toàn bộ diện tích đất 195m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ 27 tại xã Q, huyện T (theo giá trị được xác định trong Chứng thư thẩm định giá số: 1033/TĐG-CT ngày 12/5/2016) với số tiền là 256.420.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

- Yêu cầu được chia bằng hiện vật các diện tích đất sau đây:

+ Diện tích 124m², thuộc thửa 79a (thửa tạm), tờ bản đồ số 27 tại xã Q (thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 663/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là 422.440.000 đồng (bốn trăm hai mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

+ Diện tích 4.762m², thuộc 24a (thửa tạm), tờ bản đồ số 23 tại xã Q (thể hiện Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 666/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là 214.290.000 đồng (hai trăm mười bốn triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

+ Diện tích 306m², thuộc thửa 133b (thửa tạm), tờ bản đồ số 25 tại xã Q (thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 670/2015 do Văn

phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015), giá trị quyền sử dụng đất là 137.700.000 đồng (một trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

+ Diện tích 524m² thuộc thửa 134b (thửa tạm) tờ bản đồ số 25 tại xã Q (thể hiện tại Trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số: 661/2015 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T lập ngày 12/3/2015, giá trị quyền sử dụng đất là 450.940.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng)).

- Yêu cầu chia 1/3 số tiền ông Đ cho thuê quyền sử dụng đất xin được nhận số tiền 9.330.000 đồng (chín triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng), (1/3 của 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng)).

Toàn bộ tài sản mà bà Bích V yêu cầu được chia có tổng giá trị: 256.420.000 đồng + 422.440.000 đồng + 214.290.000 đồng + 137.700.000 đồng + 450.940.000 đồng + 9.330.000 đồng = 1.491.120.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

3.2. Bà Trần Thị Kh trình bày:

Bà Trần Thị Kh là vợ của ông Trần Cao Đ, bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ và không bổ sung gì thêm.

3.3. Ông Trần Đình Ch và bà Trần Thị Ng cùng thống nhất trình bày:

Ông Trần Đình Ch là con nuôi và bà Trần Thị Ng là con của cụ Trần Văn Th (sinh năm 192X, chết năm 198X) và cụ Trần Thị C (sinh năm 192X, chết năm 199X); khi chết, các cụ không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất bao gồm: Trần Đình Ch, sinh năm 194X; Trần Thị N, sinh năm 195X; Trần Thị Ng, sinh năm 196X; Trần Cao Đ, sinh năm 196X và Trần Thị Bích V, sinh năm 196X. Đối với ông Trần Đình Ch thì vào năm 1953, cụ Th và cụ C nhận ông Ch làm con nuôi trong thời gian đang sống ở miền Bắc; đến năm 1954, ông Ch cùng cha mẹ nuôi di cư vào miền Nam sinh sống và được cha mẹ nuôi lập giấy khai sinh. Ngoài ra, còn một người con khác là ông Trần Đức M, ông M chết khoảng năm 199X (không nhớ rõ ngày tháng), không có vợ con. Các cụ thân sinh ra cụ Th và C đều chết trước từ lâu (không nhớ cụ thể thời gian).

Nguồn gốc đất do cha mẹ để lại và giấy chứng nhận đúng như các bên trình bày và trên đất có 01 (một) căn nhà cấp 4. Ngày 15/5/1998, 01 (một) tuần sau khi cha mẹ chết, các người con của cụ C và cụ Th cùng tiến hành họp gia tộc và có lập biên bản với nội dung: Để cho ông Trần Cao Đ đại diện đứng tên trên toàn bộ diện tích đất nói trên và thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước để

được cấp giấy chứng nhận. Ông Ch và bà Ng xác định, tài sản trên đây là di sản thừa kế của cụ C và cụ Th để lại, không phải là tài sản của hộ gia đình. Bà Trần Thị N và bà Trần Thị Bích V yêu cầu chia tài sản chung thì ông Ch và bà Ng không đồng ý; ngoài ra, ngày 06/10/2014, ông Trần Đình Ch đã có đơn khởi kiện về việc chia tài sản chung là di sản thừa kế và đã được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý để giải quyết (Thụ lý số: 42/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2014). Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và bà Bích V.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trần Thị Ng thừa nhận có nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn Ch và bà Trần Thị H là 80.000.000 đồng; nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Đàm Ph và bà Vũ Thị Bạch V số tiền 60.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N và bà Bích V; bà Trần Thị Ng đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho bà N và bà Bích V.

3.4. Bà Vũ Thị Bạch V và ông Phạm Đàm Ph; ông Ph đã chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph gồm: Bà Phạm Thị Ng, bà Vũ Thị Bạch V, anh Phạm C và anh Phạm Hoàng L cùng thống nhất trình bày:

Bà Vũ Thị Bạch V và ông Phạm Đàm Ph là vợ chồng, có thỏa thuận với ông Trần Cao Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 132m² thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 27 tại xã Q đúng như ông Đ đã trình bày. Bà Bạch V xác định số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao cho bà Trần Thị Ng số tiền 60.000.000 đồng, còn lại chưa thanh toán. Năm 2012, bà Bạch V và ông Ph đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất; đồng thời, sinh sống ổn định cho đến nay.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận, bà Bạch V đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho bà N. Bà Bạch V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph đều xác định không yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án này; nếu có tranh chấp, bà Bạch V và những người này sẽ khởi kiện bằng vụ án khác; đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông Hoàng Văn Ch và bà Trần Thị H do bà H làm đại diện trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 234m², thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 27, xã Q giữa ông Hoàng Văn Ch - bà Trần Thị H với ông Trần Cao Đ đúng như ông Đ đã trình bày. Năm 2012, ông Ch - bà H đã làm nhà ở kiên cố trên đất và sinh sống ổn định cho đến nay. Trong vụ án, không có đương sự nào yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên chưa ảnh

hưởng đến quyền lợi của ông Ch - bà H; do đó, ông Ch - bà H không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này; nếu có tranh chấp, ông Ch - bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà N được Tòa án chấp nhận, ông Ch – bà H đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho bà N. Do không sắp xếp được thời gian nên ông Ch - bà H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

3.6. Anh Trần Đại H và chị Bùi Thị L do anh H đại diện trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 195m², thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 27, xã Q giữa anh Trần Đại H và chị Bùi Thị L với ông Trần Cao Đ đúng như ông Đ trình bày; tuy nhiên, do chỗ anh H là con ông Trần Đình Ch nên chưa thỏa thuận giá chuyển nhượng. Năm 2009, anh H và chị L xây dựng nhà ở trên đất và sinh sống cho đến nay. Trong vụ án, không có đương sự nào yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên chưa ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H và chị L; do đó, anh H và chị L không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này; nếu có tranh chấp, sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trường hợp yêu cầu của bà Bích V được chấp nhận, anh H và chị L sẽ thỏa thuận thanh toán tiền chuyển nhượng với bà Bích V. Do đó, đề nghị không đưa anh H và chị L vào tham gia tố tụng trong vụ án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2016/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích V, về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình với bị đơn ông Trần Cao Đ. Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

5. Kháng cáo:

5.1. Ngày 12/01/2017, bà Trần Thị N kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

5.2. Ngày 12/01/2017, bà Trần Thị Bích V kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích V.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị N do ông Trần Thanh T trình bày:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện được cấp cho hộ Trần Cao Đ; vào thời điểm cấp giấy, hộ gia đình bao gồm các thành viên: Trần Cao Đ, Trần Thị N và Trần Thị Bích V. Căn cứ các quy định của pháp luật, đây là tài sản chung của ông Đ, bà N và bà Bích V. Nay bà N và bà Bích V khởi kiện là hoàn toàn có cơ sở, cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà N và bà Bích V; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N; đồng thời, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Bích V.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày:

- Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo và các văn bản tố tụng được tổng đạt hợp lệ. Phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

- Về bản án sơ thẩm bị kháng cáo: Cấp sơ thẩm không đưa người thuê đất tranh chấp là ông Trần Văn Ph vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc ủy quyền giữa ông Hoàng Văn Ch và bà Trần Thị H là không còn hiệu lực. Trình tự, thủ tục thẩm định giá chưa đúng theo quy định. Biên bản phiên tòa và biên bản nghị án không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

1.1. Hồ sơ thể hiện, ông Trần Cao Đ có cho người khác thuê đất là ông Trần Văn Ph; tuy nhiên, chưa có trình bày của ông Ph về việc thuê đất, cụ thể: Có hợp đồng thuê, thời hạn thuê, canh tác và đầu tư gì trên đất thuê hay không? Có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án hay không? Bà Trần Thị N có nộp “Giấy xác nhận” (bút lục số 90); nội dung đánh máy và viết tay ghi Trần Văn Ph

có thuê đất thuộc rê của ông Đ với giá 28.000.000 đồng/năm; giấy xác nhận này không được chứng thực chữ ký nên cũng không có cơ sở cho rằng là văn bản do ông Ph thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Ph vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tham gia tố tụng của đương sự.

1.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Ch ủy quyền cho bà Trần Thị H đại diện tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 15/10/2015. Nội dung văn bản ủy quyền không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền; căn cứ Điều 582 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đến ngày 16/10/2016 thời hạn ủy quyền đã hết. Cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận văn bản ủy quyền này sau thời điểm đã hết hiệu lực nêu trên để giải quyết vụ án là không đúng quy định.

1.3. Trình tự, thủ tục Thẩm định giá tài sản tranh chấp chưa được cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư liên tịch số: 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014, giữa Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính.

1.4. Biên bản nghị án của Hội đồng xét xử (bút lục số 380) không thể hiện: Việc biểu quyết của từng Hội thẩm nhân dân, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và các ý kiến thảo luận của các thành viên Hội đồng xét xử. Vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.5. Phiên tòa sơ thẩm không được tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự (bút lục từ số 421 đến 430); cụ thể: Không hỏi các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không; không có phần tranh tụng tại phiên tòa; vi phạm nghiêm trọng về phiên tòa sơ thẩm được quy định tại Chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

1.6. Ngày 12/01/2017, bà Trần Thị N và Trần Thị Bích V kháng cáo; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu người kháng cáo đóng tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) là không đúng với quy định của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Từ những nội dung trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự đã được Bộ luật Tố tụng dân sự quy định; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[2] Nội dung

Các bên đương sự đều thừa nhận tài sản tranh chấp trong vụ án này có nguồn gốc do cụ Trần Văn Th và cụ Trần Thị C chết để lại. Ông Trần Đình Ch cũng đã khởi kiện trong một vụ án khác về việc “Chia tài sản chung là di sản thừa kế”; Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý vụ án số: 42/2014/TLST-DS ngày 15/10/2014. Việc đánh giá chứng cứ, quyết định về nội dung tranh chấp trong vụ án này phải được giải quyết đồng thời với vụ án nêu trên mới giải quyết dứt điểm tài sản mà các bên đang tranh chấp. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý.

[3] Chi phí tố tụng: Do bản án bị hủy nên không xem xét; quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị N không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên không được chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 và Khoản 2, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2016/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện T.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Trần Thị N và Trần Thị Bích V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại bà N và và Bích V mỗi người 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại 02 (hai) Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 005951 và 005952, cùng ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện T (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- Các đương sự (11);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành