TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 211/2023/DS-PT
Ngày: 11/4/2023.
V/v tranh chấp: "Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh – Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 442/2022/TLPT-DS ngày 06/12/2022 về việc tranh chấp: *"Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DSST, ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐ-PT ngày 30/01/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1991;
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của chị Mỹ T:
Dương Hoàng T1, sinh năm 1992;
Địa chỉ: Phòng 2002, tòa nhà C, 72-74, N, Phường F, Q, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Hà Thị Mộng T2, sinh năm 1959;
Nguyễn Bá T3, sinh năm 1954;
Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Nguyễn Bá Q, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Hà Thị Mộng T2, Nguyễn Bá T3

** Viện kiển sát nhân dân huyện T kháng nghị.*

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt anh T1, bà T2, ông T3; Vắng mặt anh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ T trình bày:*

Vào năm 2021, chị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Quang D thuộc thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2 (đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 436m^2), tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và căn nhà gắn liền trên đất với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng;

Đến ngày 05/11/2021, chị T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470;

Nguồn gốc thửa đất này trước đây do ông, bà để lại, sau đó cá nhân ông Nguyễn Bá T3 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Ông Nguyễn Bá T3 và bà Hà Thị Mộng T2 trực tiếp canh tác, sử dụng, sinh sống trên thửa đất. Đến năm 2020, ông T3 và bà T2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông Lê Quang D, nhưng ông T3 và bà T2 vẫn còn sinh sống trên thửa đất;

Sau khi chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất từ ông D thì ông T3, bà T2 có hỏi chị T cho ở nhờ thêm 03 tháng vì sau khi bán nhà, đất không có chổ ở. Vào ngày 15/12/2021, chị T đồng ý tiếp tục cho ông T3, bà T2 thuê nhà ở và đất đối với thửa đất nêu trên. Thời hạn thuê là từ ngày 15/12/2021 đến hết ngày 15/3/2022, gia đình ông T3, bà T2 phải dọn dẹp đồ đạc để trả lại nhà, đất cho chị T;

Sau khi hết thời hạn thuê đất, ông T3 và bà T2 vẫn không chịu di dời đồ đạc để trả nhà, đất cho chị T dù chị T đã yêu cầu trả nhà, đất nhiều lần;

Chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 phải di dời đồ đạc đi nơi khác để trả lại thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 436m^2), đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/11/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T số vào sổ CS01470 và căn nhà gắn liền trên đất để chị T quản lý, sử dụng.

**. Bị đơn ông Nguyễn Bá T3 và bà Hà Thị Mộng T2 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ ông T3 để lại cho ông T3. Vào năm 2020, ông, bà có vay của ông Lê Quang D nhiều lần với tổng số tiền là 600.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng đóng 21.000.000 đồng tiền lãi. Kể từ ngày dịch bệnh bị phong tỏa cho đến nay tổng cộng vốn và lãi là 800.000.000 đồng. Vì số nợ lớn nên ông D buộc vợ, chồng bà phải làm giấy bán nhà, đất chứ ông D không chịu cầm, cố nhà, đất nên vợ chồng

ông bà phải chấp nhận ký tên vào sổ nợ, ký tên vào hai chữ "bán nhà" và sau đó ông D tự ý đi làm giấy tờ chuyển nhượng đất sang tên ông D vợ chồng bà không hay biết, ông D chỉ đưa giấy tờ cho ông, bà ý tại nhà chứ không đi công chứng gì;

Ngoài ra, các con của ông, bà cũng không có ký tên bán nhà, đất. Từ trước đến nay, ngoài ông, bà ra thì còn con ruột là Nguyễn Bá Q sống cùng căn nhà này. Hiện nay, chỉ có ông bà sống trên căn nhà, do anh Q nợ, nần đã trốn đi đâu không rõ. Từ thời điểm ký tên bán nhà cho ông D, ông D cũng không đòi nợ gia đình ông, bà, cũng không yêu cầu giao nhà, đất cho ông D. Thực tế vợ chồng ông, bà vẫn sinh sống trên căn nhà này;

Đến ngày 20/9/2020 âm lịch, chị Nguyễn Thị Mỹ T có gặp vợ chồng ông, bà và nói là cho ở nhờ đến qua tết dọn đi. Đến tháng 11/2021, chị T có sang nhà vợ chồng ông bà và làm hợp đồng thuê lại nhà, đất thời hạn là 03 tháng, vợ chồng ông bà có ký tên và lăn tay vào hợp đồng. Hai bên thỏa thuận miệng cho gia đình ông, bà chuộc lại nhà, đất với giá 1.000.000.000 đồng. Sau tết, chị T lại nói giá chuộc lại là 1.400.000.000 đồng nên ông, bà không có tiền chuộc lại;

Ngày 16/5/2022, tại phiên hòa giải do Ủy ban nhân dân xã P tiến hành, ông, bà có ý kiến xin chuộc lại đất với giá 1.000.000.000 đồng, còn nếu buộc vợ chồng ông, bà giao đất thì phải trả thêm cho ông, bà 1.200.000.000 đồng thì mới giao nhà, đất.

Nay với yêu cầu khởi kiện của chị T, ông, bà không đồng ý. Yêu cầu chị T phải hoàn trả quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang D. Còn việc nợ nần, cầm cố đất giữa vợ, chồng ông, bà và ông D sẽ tự giải quyết không liên quan gì chị T.

*. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh Nguyễn Bá Q đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng vẫn vắng mặt hai lần không có lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DSST, ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ T.

Buộc ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 và anh Nguyễn Bá Q phải di dời đồ đạc đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 436m^2), đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị Mỹ T ngày 05/11/2021 và căn nhà gắn liền trên thửa đất để chị T quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 và anh Nguyễn Bá Q được tiếp tục lưu cư tại căn nhà gắn liền trên thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích

736m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 436m^2), tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận chị Nguyễn Thị Mỹ T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho ông Nguyễn Bá T3 và bà Hà Thị Mộng T2 số tiền 50.000.000 đồng. Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận chị Nguyễn Thị Mỹ T tự nguyện bồi hoàn giá trị cây trồng gồm: Hàng rào cây xanh (mai chấn thủy), số lượng 26 cây, trồng thành hàng, dài 18m, cao khoảng 1,5m và Cây xanh (cây gừa), số lượng 05 cây, đường kính gốc từ 05 cm – 10 cm cho ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 với số tiền là 1.001.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng chị Nguyễn Thị Mỹ T chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩ, quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 11/10/2022, bị đơn Nguyễn Bá T3, Hà Thị Mộng T2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Quyết định kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS, ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DSST, ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ T đưa ra nhiều luận cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và chị T đúng quy định, không vi phạm pháp luật, không cần thiết đưa ông D tham gia tố tụng với tư các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, giữ nguyên án sơ thẩm;

Bị đơn Nguyễn Bá T3, Hà Thị Mộng T2 đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang đưa ra nhiều luận cứ như nhận

định kháng nghị của Viên kiểm sát nhân dân huyện T và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, kháng nghị, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ T thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp *"Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất"* được quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân Sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 11/9/2022 của bị đơn Nguyễn Bá T3, Hà Thị Mộng T2 thì ông T3, bà T2 kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ vào Quyết định kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS, ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DSST, ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước thì kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước kháng nghị trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá Q vắng mặt không lý do, nên vụ án vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước:

Căn cứ vào lời trình bày của bị đơn ông T3, bà T2 thì vào năm 2020, ông T3, bà T2 có vay của ông Lê Quang D nhiều lần với tổng số tiền là 600.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng đóng lãi 21.000.000 đồng. Kể từ ngày dịch bệnh bị phong tỏa cho đến nay tổng cộng vốn và lãi là 800.000.000 đồng. Vì số nợ lớn nên ông D buộc vợ, chồng bà phải làm giấy bán nhà, đất chứ ông D không chịu cầm, cố nhà, đất nên vợ chồng ông bà phải chấp nhận ký tên vào sổ nợ, ký tên vào hai chữ "bán nhà" và sau đó ông D đi làm giấy tờ chuyển nhượng đất sang tên ông D;

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ: Ngày 29/4/2020, ông T3, bà T2 và ông Lê Quang D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 436m^2), tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất vào ngày 30/7/2020 có nhằm mục đích để che đậy một giao dịch khác như lời trình bày của ông T3, bà T2 không. Trong khi đó, nhà và đất ông T3, bà T2 vẫn quản lý sử dụng;

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2020 giữa ông T3, bà T2 và ông ông Lê Quang D thì giá chuyển nhượng theo hợp đồng thể hiện là 100.000.000 đồng nhưng so với giá hai bên thỏa thuận là có sự chênh lệch cao nên có hành vi trốn tranh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà N cho nên cần làm rõ về hành vi này;

Nếu có căn cứ xác định giao dịch vô hiệu thì phải xác định lỗi và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu;

Ngoài ra, căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Lê Quang D có lập hợp đồng bán nhà (ông T3, bà T2 đang quản lý) cho bà T. Tuy nhiên trong hồ sơ vụ án không có hợp đồng bán nhà giữa ông T3, bà T2 và ông D;

Như vậy việc thỏa thuận bán nhà giữa ông D và bà T có hợp pháp hay không khi ông D chưa xác lập quyền sở hữu;

Do đó cần phải đưa ông D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đối chất với ông T3, bà T2;

Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao địch dân sự bị vô hiệu;

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lê Quang D tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Vì thế Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước là có căn cứ cho nên chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước;

Do án sơ thẩm bị hủy nên cấp phúc thẩm chưa xem xét đến kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Chấp nhận Kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá T3, bà Hà Thị Mộng T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm 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**:*
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Tân Phước;
- THADS huyện Tân Phước;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu