TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 223/2019/DS-PT
Ngày: 29/11/2019
V/v tranh chấp đòi lại sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha
Các thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn
Ông Lê Quang Tấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 và ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2019/QĐPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1935 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn*:

1. Anh **Đặng Giải P**, sinh năm 1975 (có mặt)

2. Chị **Nguyễn Thị Bích T1**, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Ông **Âu Hùng V1**, sinh năm 1959 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà **Châu Thị H1**, sinh năm 1925 (đã chết).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị H1 gồm:

2.1. Bà Âu Thị K1 (vắng mặt).

2.2. Ông Âu Văn V2 (vắng mặt).

2.3. Ông Âu Hà D1, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.4. Bà Âu Thị N2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 10 H, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.5. Bà Âu Tuyết T2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp VX, xã Đ B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.6. Bà Âu Thị Q (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp MĐ, xã VK, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2.7. Ông Âu Hùng V1, sinh năm 1959 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.8. Bà Âu Ngọc U1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1930 (chết ngày 08/01/2002)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm:

3.1. Ông Trần Văn X, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 70/18, đường C8, phường C1, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T6, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: số 1741/8, tổ 29, khu phố 3, phường PM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Văn T3 (chết ngày 02/02/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3 gồm vợ và các con:

- Bà Lê Thị B1, sinh năm 1951 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Anh Trần Văn D2, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 121 khóm 2, đường TPX, phường 8, thành phố C4, tỉnh Cà Mau.

3.3. Ông Trần Văn B2 (chết ngày 30/9/2018)

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B2 gồm vợ và các con:*

- Bà Lê Thị L1, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Anh Trần Văn L2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

- Anh Trần Văn K2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp ĐA, xã PH, huyện C3, tỉnh Cà Mau.

3.4. Chị Trần Thị T4, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 19/4B, ấp Đông, xã 3T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A10/12 tổ 10, ấp 1, xã LMX, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4, bà T5 là bà Trần Thị T6, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số 1741/8, tổ 29, khu phố 3, phường PM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.6. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 48, đường HT, phường 14, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Trần Thị T6, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: số 1741/8, tổ 29, khu phố 3, phường PM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Trần Văn B3, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 25/15A, khóm HT, phường MT, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.9. Bà Trần Thị T7 (chết khi còn nhỏ)

4. Bà **Nguyễn Thị H3** (đã chết)

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H3 gồm các con:*

4.1. Bà Trần Thị H5, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 630/23, đường HTP, tổ 6, khu phố 3, phường TP, Quận S, TP. Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Trần Văn D3, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1059/11, đường HTP, khu phố 3, phường PT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Trần Văn T8, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 306/98A, đường NVT, tổ, 28, ấp 2, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Bà Trần Thị L3, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 87, Chuyên dùng 9, tổ 28, khu phố 3, phường PM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D3, ông T8, bà L3, bà H5 là bà Trần Thị T6, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số 1741/8, tổ 29, khu phố 3, phường PM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Chị Trần Thị Cẩm L4, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn TMM, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

4.6. Anh Trần Văn U2, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 11B, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông **Nguyễn Thành N** (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N gồm có con:

5.1. Bà Nguyễn Thị Đ2 (đã chết)

6. Bà **Nguyễn Thị H4**, 75 tuổi (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 21/5 Khu dân cư M, đường 91B, phường HL, quận NK, thành phố Cần Thơ.

7. Chị **Trần Thị Cẩm L4**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Giải P, bà Nguyễn Thị Bích T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Vào năm 1986 bà N1 mượn đất, tại khu vực II, thị trấn T, huyện A của bà Châu Thị H1 mở bến đò đưa khách sang chợ thứ 11, thời điểm này bà Nguyễn Thị M (mẹ T5, T6) không công ăn việc làm nên bà N1 giao chiếc đò cho bà M đưa đò kiếm tiền sinh sống.

Năm 1992 bà M thỏa thuận với bà Châu Thị H1 nhận sang nhượng phần đất mà bà H1 cho bà N1 mượn trên, khi chuyển nhượng có lập tờ giao kèo "*Nội dung tờ giao kèo ghi bà H1 sang nhượng cho bà M một cái nên nhà ở mé sông, bà M ở đến khi nào không ở nữa thì trả nền nhà lại cho bà H1, bà H1 trả 100 gia lúa lại cho bà M*", có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A. Bà M cất nhà ở và nuôi mẹ bà M cũng là mẹ bà N1 là Văn Thị S và thờ cúng Liệt sỹ là con bà S, do nhà bị hư hỏng nên bà M sửa chữa nhà thì bà N1 làm đơn yêu cầu Phòng lao động xã hội huyện A và được hỗ trợ tiền sửa nhà 10.000.000đ, bà M sửa nhà lại (loại nhà cột, kèo, đoàn tay gỗ dầu, máy tôn, vách ván tạp, nền lót gạch tàu (ngang khoản 5 mét, dài khoản 9 mét).

Năm 1996 thì bà M về Thành phố Hồ Chí Minh trị bệnh nên bà M kêu bà N1 về ở để phụng dưỡng mẹ bà S, năm 2000 thì bà S chết, bà N1 thờ cúng.

Năm 2005 bà H1 và ông V1 gặp bà N1 yêu cầu cho bà H1 và ông V1 chuộc lại diện tích đất trên bà N1 không đồng ý nên bà H1 và ông V1 làm đơn yêu cầu đến khu phố 2, thị trấn T, huyện A giải quyết, tại cuộc hòa giải thì bà N1 không cho chuộc lại đất nên cuộc hòa giải của khu phố không thành, các đương sự không yêu cầu cấp trên có thẩm quyền giải quyết tiếp.

Ngày năm 2006 Đặng Giải P con bà N1 ra tù về không chỗ ở nên có hỏi bà N1 mượn căn nhà ở để mua bán nên bà N1 cho mượn, khi cho Phóng mượn nhà ở không làm văn bản giấy tờ gì, không quy định thời gian, không thỏa thuận gì khác. Nhưng trước khi cho Phóng mượn bà có gặp ông Lê Hoàng H6 hỏi việc cho P mượn nhà ở thì có gặp khó gì không, ông H6 có nói "*nhà bà thì bà cho mượn không ảnh hưởng gì*" nên bà N1 cho mượn. Khi vào nhà ở thì P và T1 có xây thêm tường phía trước, sửa cửa trước và lót nền gạch men để mua bán. Sau đó P và T1 không ở nhà mượn của bà N1 nữa mà về khu phố 3, thị trấn T, huyện A (*phần đất của bà N1 cho)* cất nhà ở nên bà N1 yêu cầu P và T1 trả căn nhà mượn của bà thì P và T1 không trả mà nói đất này đã mua lại của ông V1 và bà H1 nên phát sinh tranh chấp bà N1 khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện A buộc Đặng Giải P và Nguyễn Thị Bích T1 trả lại cho bà N1 căn nhà và đất đối với tài sản của Phóng, Thủy đầu tư vào phần nào thì tự tháo gỡ, bà không bồi thường vì sửa chữa không thông qua bà.

Bị đơn ông Đặng Giải P trình bày:

Năm 2005 ông không nhớ ngày tháng, sau khi ra tù về không có chỗ ở nên lúc này thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị N1 đang quản lý căn nhà và đất của bà M cầm cố với bà H1, do ông không chỗ ở nên bà N1 kêu ông về nhà mà bà M gởi bà N1 trông coi giùm nên ông về ở, khi về căn nhà thì ông P sửa chữa và xây thêm phía trước làm chỗ mua bán, trong quá trình ở ông có nghe chủ đất là bà H1 cùng con là ông Âu Hùng V1 nói là tờ giao kèo sang đất với bà Nguyễn Thị M (dì hai ông) hết hạn nên họ có yêu cầu đòi lại đất, nhưng tại thời điểm này bà N1 đang ở quản lý căn nhà trên cho nên ông P thỏa thuận với chủ đất mua lại nền nhà của bà M trước đây cầm cố với bà H1 để kỷ niệm thì được bà H1 và ông Âu Hùng V1 đồng ý chuyển nhượng phần đất cho ông (*đất hiện nay bà N1 đang tranh chấp*) một phía giáp với ông Nguyễn Văn Nam (*hiện nay bà Thúy đang sử dụng)* một phía giáp với anh Trần Văn Nguyên, một phía giáp sông xáng Xẻo Rô - Cán Gáo, một phía giáp lộ xe Thứ Bảy- Cán Gáo, giá 45.000.000đ, ông P giao tiền cho ông V1 nhận đủ. Khi sang nhượng có làm giấy tay có xác nhận của Lãnh đạo khu phố 2, thị trấn TMM, huyện A. Lý do mà ông sang nhượng lại phần đất này là năm 2007 anh Việt có mời bà Trần Thị T6 là con bà M về để

thỏa thuận. Ông V1, bà H1 chuyển nhượng luôn phần đất này cho bà T6 nhưng nhiều lần mà bà T6 không về để thỏa thuận nên ông thấy vậy nhận chuyển nhượng phần đất. Khi chuyển nhượng phần đất thì ông có cất nhà nối thêm của bà M, sau đó ông về có cất thêm phía trước nhà cũ để mua bán. Hiện trạng ngôi nhà cột, kèo, đòn tay bằng gỗ nhưng ông không rõ loại gỗ, lợp tôn, nền lát gạch tàu, hiện nay ngôi nhà đã hư hỏng không còn sử dụng được nên ông thuê thợ mộc gia cố tạm để ở. Khi về ở ông có xây thêm hai đoạn:

Đoạn thứ nhất: từ mặt nhà cũ ra phía lộ xe thứ Bảy, Cán Gáo ngang 5,5 mét x dài 7 mét (tường xây, lợp tôn, đòn tay gỗ bạch đàn).

Đoạn thứ hai: từ phía sau nhà cũ cất ra sông xáng Xẻo Rô- Cán Gáo ngang 6 mét x dài 7 mét (lót sàng bằng gỗ bạch đàn, đòn tay gỗ, lợp tôn), một thời gian khoảng năm 2010 thì căn nhà của bà M không còn sử dụng được nên ông tháo gỡ căn nhà cũ xếp lại cất lại căn nhà khác mới hoàn toàn ngang 5,5 mét x dài 7 mét giáp với hai đoạn nhà mà ông đã cất trước đó, loại nhà xây tường, lợp tôn, đòn tay bằng kẽm, nền lát gạch men. Năm 2016 tiếp tục nâng nền nhà (sửa chữa) lại căn nhà cũ. Phần căn nhà của bà M cất đã hư hỏng không còn sử dụng được ông tháo gỡ và xếp cây để đó nếu bà N1 đòi thì đến chở về, phần đất thì ông nhận chuyển nhượng của bà H1 nên ông sử dụng không đồng ý trả lại.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện A công nhận giấy sang nhượng đất giữa ông và bà Châu Thị H1, ông Âu Hùng V1 xác lập ngày 18/3/2005, nếu Nhà Nước có thu hồi đất thì ông giao trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T6 (đồng thời là đại diện của ông Trần Văn T8, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị H5, Trần Thị T4, ông Trần Văn D3, ông Trần Văn X) trình bày:

Vào năm 1985 mẹ bà T6 là bà Nguyễn Thị M có mượn phần đất của bà Châu Thị H1 cất căn nhà tạm ở đưa đò sang chợ Thứ 11 và phụng dưỡng bà Văn Thị S (bà ngoại bà T6).

Năm 1992 mẹ bà T6 (bà M) thỏa thuận với bà H1 (bà Ba Tài) cùng con là ông Âu Hùng V1 nhận chuyển nhượng phần đất này, khi nhận chuyển nhượng có lập tờ giao kèo "*Nội dung tờ giao kèo ghi bà H1 sang nhượng cho bà M một cái nền nhà ở mé sông, bà M ở đến khi nào không ở nữa thì trả nền nhà lại cho bà H1, bà H1 trả 100 giạ lúa lại cho bà M*", tờ giao kèo có xác nhận cuả Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A, thời điểm khoản năm 1994 căn nhà của mẹ bà T6 bị hư hỏng phải sửa chữa. Nên dì tư bà T6 là bà Nguyễn Thị N1 làm đơn đề nghị Phòng lao động xã hội huyện A hỗ trợ cho mẹ bà T6 sửa nhà 10.000.000đ, bà T6 là người đứng ra thuê cất ngôi Nhà loại nhà cột, kèo, đoàn tay gỗ dầu, máy tôn,

vách dừng lá, ván tạp, nền lót gạch tàu (ngang khoản 5 mét, dài khoản 9 mét), khi cất nhà xong thì mẹ bà T6 trực tiếp ở căn nhà và nuôi bà S.

Đến năm 1998 thì mẹ bà T6 bị bệnh nên bà T6 rướt lên Thành phố Hồ Chí Minh để điều trị, bà M có kêu bà N1 về ở trông coi nhà nuôi bà S, sau khi mẹ bà T6 hết bệnh tiếp tục về căn nhà ở nuôi bà S thì bà N1 kiếm chuyện đuổi bà M đi nên bà M lên Thành phố Hồ Chí Minh ở với bà T6, bà N1 vẫn ở ngôi nhà nuôi bà S, năm 2000 thì bà S chết, năm 2002 bà M chết.

Đến năm 2008 bà T6 về An Minh thì biết được bà H1 lấy lại diện tích đất bán cho Giải Phóng, bà T6 không đồng ý nên có làm đơn yêu cầu đến khu vực II (nay khu phố 2) thị trấn T, huyện A yêu cầu giải quyết phần đất nói trên đối với bà H1 và ông V1, thì khu phố mời nhiều lần bà H1 và ông V1 không đến, khu phố chuyển đơn lên thị trấn, thị trấn mời nhiều lần bà H1 và ông V1 không đến nên trả lại đơn của Thà.

Từ khi trả lại đơn cho đến nay bà T6 nghĩ bà N1 ở để thờ cúng bà S nên không yêu cầu lên cấp trên.

Việc bà N1 cho ông Đặng Giải P mượn căn nhà ở để mua bán thì anh, chị, em của bà T6 không biết, cuối năm 2015 thì ông P về khu phố 3, thị trấn T, huyện A cất nhà mua bán nên bà N1 đòi lại căn nhà mà mẹ bà T6 nhờ bà N1 quản lý, thì ông P nói với bà N1 đất ông P mua lại của bà H1 và ông V1 rồi nên bà T6 mới biết.

Nay bà T6 xác định bà H1 và ông V1 lấy đất lại chuyển nhượng cho ông P là không đúng bởi vì đất này mẹ bà chết nhưng chị em bà vẫn còn ở, còn nhà hiện nay bà N1 đang quản lý, khi bà T6 phát hiện thì đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết chưa xong mà bà H1 bà ông V1 lại lấy đất lại sang cho ông P là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Theo bà T6 biết thì ông P và bà T1 có xây dựng thêm nhà phía trước, sửa cửa trước và lót nền gạch men để mua bán. Khi bà M đi trong ngôi nhà có 02 cái tủ thờ gổ bên (thờ ông ngoại, bà ngoại và cậu Nhân), 06 ghế đay, 01 mặt bàn dài 1,4 mét, ngang 0,8 mét, không biết gỗ gì.

Nay bà Trần Thị T6 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện A giải quyết hủy Tờ sang nhượng đất giữa bà Châu Thị H1, ông Âu Hùng V1 với ông Đặng Giải P và bà Nguyễn Thị Bích T1 lập ngày 18/3/2005;

Buộc ông Đặng Giải P và bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại căn nhà và đất cho anh, chị, em của bà T6 vì bà M (mẹ bà T6) sang nhượng của bà H1 và căn nhà mẹ bà T6 cất, tài sản của ông P, bà T1 đầu tư vào phần đất thì bà hoàn trả lại giá trị cho ông P và bà T1. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Âu Hùng V1 trình bày:

Bà Châu Thị H1 hiện nay bệnh nên không tham gia giải quyết vụ kiện tại Tòa án được, đối với phần đất hiện nay bà N1, bà T6 kiện ông P, bà T1 thì ông V1

xác định là nguồn gốc của mẹ ông, vào năm 1985 bà M có mượn phần đất của mẹ con ông để cất nhà tạm đưa đò ngang sông chợ Thứ 11 và bán tạp hóa, năm 1992 thì mẹ ông V1 thỏa thuận với bà M chuyển nhượng nền nhà (hình thức cố), gía 100 giạ lúa, không quy định thời gian mà bà M ở đến khi nào thì cứ ở, không ở trả đất lại cho mẹ con ông V1, vào khoản năm 1994 do lâu quá không nhớ nhà bà M xuống cấp nên bà cất lại, mẹ ông có đến gặp bà M không cho cất thì bà M nói cho cất ở khi nào bà đi trả đất lại cho mẹ ông nên mẹ ông đồng ý cho bà M cất nhà.

Năm 2002 bà M chết con bà M là Trần Thị T6 có về Thứ 11 thăm nhà thì ông có nói với bà T6 là mẹ con ông lấy lại đất nền nhà thì Thà nói để Thà về Thành phố vài ngày xuống tính với mẹ con ông nhưng hết năm này sang năm khác bà T6 không về. Năm 2005 bà N1 ở quản lý căn nhà bà M thấy ông P về căn nhà ở nên ông và mẹ ông không đồng ý, làm đơn yêu cầu gởi đến khu phố để giải quyết đòi lại diện tích đất. Ngày 29/6/2005 khu phố hòa giải bà N1 không đồng ý cho mẹ con ông chuộc lại đất. Sau khi khu phố hòa giải không thành thì ông V1 và bà H1 xác định phần đất cầm cố với bà M không còn giá trị thực hiện nữa vì bà M chết, con bà M đi lên Thành phố sống tại thời điểm này gia đình ông khó khăn nên ý định thỏa thuận với T6 chuyển nhượng phần đất này luôn cho T6 nhưng bà T6 không hề hợp tác nên lúc này ông P con bà N1 đang ở trên căn nhà bà M nên mẹ con ông V1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông P với giá 45.000.000đ, khi sang nhượng có làm giấy viết tay có xác nhận của chính quyền khu phố.

Nay theo yêu cầu của bà T6 và bà N1 ông V1 không ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp phần đất nêu trên với bà T6 và bà N1, ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Loan trình bày:

Việc tranh chấp đất giữa bà T6, bà N1, bà H1 và ông V1, ông P như thế nào bà không ý kiến và không yêu cầu gì. Vào năm 2012 ông P kêu bà L4 nhận tiền, bà L4 có hỏi tiền gì thì ông P nói là gởi trả tiền 100 giạ lúa, quy ra thành tiền 11.000.000đ kêu bà L4 nhận thì bà nhận, còn nội dung có thỏa thuận với bà T6 hay không bà không rõ, từ khi bà nhận tiền lúa đến nay bà đang cất giữ, bà nghĩ thời gian tranh chấp kéo dài không cơ quan nào giải quyết nên giữa các bên đã thỏa thuận xong nên bà nhận, nếu Tòa án buộc bà giao trả tiền lúa lại cho ai thì bà đồng ý giao lại vì bà là người giữ giùm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

[1] Buộc ông Đặng Giải P và bà Nguyễn Thị Bích T1 có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất và căn nhà cất trên đất có kết cấu; máy che tiền chế, nền láng xi măng, đòn tay vĩ kẻo sắt, máy tôn sống vuôn, nhà ở móng đá các loại, cột gạch, nền gạch, tường xây gạch, cửa sắt kéo, đòn tay sắt, mái tôn sóng vuông, nhà sau:

nền lót váng, khung cột gỗ, đòn tay gỗ, mái tôn cho bà Nguyễn Thị N1 quản lý sử sụng theo quy định pháp luật. Thời hạn giao trả lại là 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật. Diện tích đất và căn nhà tranh chấp theo hợp đồng (*Tờ giao kèo*) chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị M, bà Âu Thị H1 và ông Âu Hùng V1 lập ngày ngày 21/3/92 viết tay và có xác nhận của UBND thị trấn T, huyện A, thì diện tích đất sang nhượng một cái nền nhà, từ mé lộ xuống mé sông; Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện A ngày 09/02/2018 và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 09-2018 ngày 03/3/2018 của Văn Phòng dăng ký đất đai huyện A thì diện tích đất được giới hạn các cạnh như sau:

Cạnh 1 và 2 = 5,27 mét (ngang giáp lộ xe thứ Bảy-Cán Gáo);

Canh 6 và 7 = 6,6 mét (ngang giáp sông xáng Xẻo Rô);

Cạnh 1+12 + 11+ 09+ 8+7 = 23,85 mét (giáp đất anh Nguyễn Văn Nguyên);

Cạnh 2 + 3+4+5+6 = 25, 85 mét (giáp đất bà Huỳnh Thị Thúy)

Diện tích đất và căn nhà trên đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

[2] Tuyên bố tờ sang nhượng đất giửa ông Đặng Giải P và bà Châu Thị H1, ông Âu Hùng V1 lập ngày 18/3/2005 vô hiệu.

[3] Bác yêu cầu của ông Đặng Giải P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M, ông Hùng Việt và bà H1 lập ngày 21/3/92.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị T6 yêu cầu hủy tờ sang đất giữa ông Đặng Giải P và bà Châu Thị H1, ông Âu Hùng V1 lập ngày 18/3/2005 vô hiệu.

Đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T6 đối với ông Giải Phóng và bà T1 đòi lại nhà và đất, nếu bà T6 và các anh chị em bà T6 có tranh chấp với bà Nguyễn Thị N1 và ông V1, bà H1 có tranh chấp phần đất chuyển nhượng với bà M, hiện nay bà M chết nếu sau này có tranh chấp và có yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

[5] Đối với phần tài sản căn nhà ở của bà M, ông P và bà T1 đầu tư vào sửa lại như xây tường, lát gạch nền, cửa kéo...ông P bà T1 không yêu cầu nên không xem xét, nếu sau này có tranh chấp ông P và bà T1 có yêu cầu thì giải quyết thành vụ kiện dân sự khác.

[6] Đối với ông Âu Hùng V1 và bà Châu Thị H1 giao trả tiền lúa cho bà L4 nhận năm 2012 nhưng ông V1 và bà H1 không yêu cầu đòi bà L4 phải trả, nên không xem xét.

[7] Đối với giao dịch sang nhượng đất giữa ông P, bà H1, ông V1 bị vô hiệu thì xét về hậu quả nhưng do các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa giải quyết nên không xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/5/2019 ông Đặng Giải P, bà Nguyễn Thị Bích T1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ sự việc, hủy bỏ bản giao kèo giữa bà H1 và bà M lập năm 1992, buộc đại diện của bà M trả lại phần đất trên cho bà H1 để bà H1 giao lại cho ông P, bà T1 sử dụng như đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/10/2019 bị đơn ông P, bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bỏ bản giao kèo giữa bà H1 và bà M lập năm 1992, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông P và ông V1 bà H1, buộc đại diện của bà M trả lại phần đất trên cho bà H1 để bà H1 giao lại cho ông P, bà T1 sử dụng.

Nguyên đơn bà N1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông P bà T1 trả lại nhà và đất tranh chấp cho bà, đối với tài sản ông P bà T1 đầu tư trên đất thì ông P bà T1 tự tháo dỡ, bà không đồng ý bồi thường.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M là bà T6 xác định nhà và đất bà N1 khởi kiện yêu cầu ông P bà T1 trả lại cho bà N1 là tài sản của mẹ bà là bà M do anh chị em bà kế thừa, không phải nhà đất của bà N1, anh chị em bà chỉ đồng ý cho bà N1 ở đến khi nào bà N1 chết thì anh chị em bà được quyền sở hữu, sử dụng. Bà T6 cho rằng bà M có 8 người con nhưng tờ cam kết bà Ngời xuất trình cho tòa án chỉ có 4 người con của bà M là bà T5, bà Hạnh bà T4 , bà T6 khi đó có ký giấy cam kết xác nhận là bà M đã tặng cho nhà bà N1 căn nhà là cam kết không đúng sự thật. Đồng thời không có ý kiến của những người con khác còn lại của bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/11/2019 bị đơn ông P bà T1 có ý kiến và yêu cầu xin rút yêu cầu khởi kiện, rút kháng cáo để khởi kiện vụ án thành vụ kiện khác nếu sau này có yêu cầu.

Nguyên đơn bà N1 giữ nguyên ý kiến trình bày tại phiên tòa ngày 23/10/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng ở giai

đoạn phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo nội dung đơn khởi kiện bà N1 yêu cầu vợ chồng ông P bà T1 trả lại nhà và đất đã cho mượn. Tuy nhiên qua xem xét các tài liệu chứng cứ cho thấy bà N1 là người được bà M nhờ trông coi quản lý tài sản trên, nên bà N1 không có quyền gì đối với căn nhà này. Việc bà N1 khởi kiện không nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chính mình theo quy định tại Điều 186, 187 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: xét kháng cáo của ông P bà T1 cho rằng do bà N1 không có quyền khởi kiện trong vụ án này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm về nội dung và giải quyết chưa triệt để vụ án theo quy định tại các điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm d khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu của ông P bà T1 cũng không có cơ sở để giải quyết, ông P bà T1 có quyền khởi kiện đòi lại quyền lợi của mình bằng vụ kiện khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị H1 là bà Âu Thị K1, ông Âu Văn V2, ông Âu Hà D1, bà Âu Thị N2, bà Âu Tuyết T2, bà Âu Thị Q, bà Âu Ngọc U1; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B2 là anh Trần Văn L2, Trần Văn K2; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M là ông Trần Văn B3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Giải P, bà Nguyễn Thị Bích T1 yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ bản giao kèo giữa bà H1 và bà M lập năm 1992, buộc đại diện của bà M trả lại phần đất trên cho bà H1 để bà H1 giao lại cho ông P, bà T1 sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác định nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị M (mẹ bà T6) nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị H1 bằng hình

thức tờ giao kèo năm 1992. Bà M cất nhà ở và nuôi mẹ bà M cũng là mẹ bà N1 là Văn Thị S và thờ cúng Liệt sỹ là con bà S, sau đó bà N1 có làm đơn yêu cầu Phòng lao động xã hội huyện A và được hỗ trợ tiền sửa nhà 10.000.000đ để bà M sửa nhà lại. Năm 1996 bà M về Thành phố Hồ Chí Minh trị bệnh nên bà M kêu bà N1 về ở để phụng dưỡng bà S, năm 2000 thì bà S chết, năm 2002 bà M chết, bà N1 vẫn ở trong căn nhà để thờ cúng bà S và các anh em của bà N1. Sau đó bà N1 cho ông P mượn nhà. Năm 2005 ông Âu Hùng V1, bà Châu Thị H1 làm tờ sang nhượng đất cho ông P với giá 45.000.000đ. Ông P đầu tư, sửa chữa lại nhà và sử dụng ổn định đến nay. Bà N1 khởi kiện yêu cầu ông P bà T1 trả lại nhà đất cho bà, ông P bà T1 không đồng ý vì nhà đất không phải của bà N1 mà do ông P bà T1 nhận chuyển nhượng của bà H1, ông V1. Đối với Tờ giao kèo lập năm 1992 giữa bà H1 và bà M đã hết hiệu lực nên yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất giữa ông và bà Châu Thị H1, ông Âu Hùng V1 xác lập ngày 18/3/2005.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N1 xét thấy tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà T6 xác định nhà đất bà N1 khởi kiện yêu cầu ông P bà T1 trả lại là của mẹ bà là bà M do anh chị em bà kế thừa, không phải nhà đất của bà N1, anh chị em bà chỉ đồng ý cho bà N1 ở khi nào bà N1 chết thì anh chị em bà được quyền sở hữu, sử dụng. Bà N1 không đồng ý với yêu cầu của bà T6, bà N1 xác định nhà đất tranh chấp là có công của bà tạo lập, gìn giữ nên bà không đồng ý giao lại cho bà T6 và anh chị em bà T6.

[3] Xét thấy đối với nhà và đất tranh chấp là của bà M hiện do các con của bà M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M mới có quyền tranh chấp sở hữu, sử dụng, bà N1 chỉ có trông coi giữ gìn đối với nhà đất này. Bà N1 cung cấp chứng cứ là Tờ giao kèo giữa bà H1 và bà M lập ngày 21/3/1992, ngoài ra không có văn bản nào thể hiện bà N1 có quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất đang tranh chấp. Những người con của bà M cũng không có văn bản ủy quyền cho bà N1 khởi kiện vụ án. Do đó căn cứ Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà N1 không có quyền khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà N1 là chưa đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy tờ giao kèo giữa bà M và bà H1 lập ngày 21/3/1992, xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1 là ông Âu Hùng V1 có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy tờ giao kèo giữa bà M và bà H1 lập ngày 21/3/1992 (bút lục 441). Hồ sơ vụ án cũng thể hiện QSD đất trên bà T6 có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết cho bà lấy lại nền nhà ông V1 đã chuyển nhượng cho ông P, vụ việc đã được Ban lãnh đạo khu vực II, thị trấn T hòa giải vào ngày 11/4/2008 nhưng không thành do ông V1 không đồng ý yêu cầu của bà T6 (bút lục 373).

Như vậy về hậu quả pháp lý của Tờ giao kèo giữa bà H1 và bà M lập năm 1992 chưa được giải quyết xong, chưa xác định được ai là người có quyền sử

dụng đối với phần đất này, đồng thời việc ông V1 bà H1 chuyển nhượng đất này cho ông P cũng chưa được giải quyết mặc dù ông P có đơn khởi kiện trong vụ kiện này là chưa đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này giữa ông P và ông V1 bà H1 vô hiệu nhưng không hướng dẫn đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tờ giao kèo được ký kết ngày 21/3/1992 giữa bà M và bà H1 là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là không đúng và chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ chưa có đủ chứng cứ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng của bà M và bà N1. Mặt khác, khi giải quyết chưa xem xét đến quyền lợi của ông P và bà T1 nên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P và bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P bà T1 rút yêu cầu khởi kiện và cho rằng sẽ yêu cầu khởi kiện bằng một vụ kiện khác nên yêu cầu này của ông P bà T1 là phù hợp quy định pháp luật.

Hiện nay căn nhà đang tranh chấp giữa các con của bà M với ông V1 và hợp đồng mua bán với ông P chưa xác định chủ sở hữu nên các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đặng Giải P, bà Nguyễn Thị Bích T1. Hủy bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện A và đình chỉ giải quyết vụ án.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án.

Bị đơn ông P bà T1 mỗi người phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm nộp 600.000đ, theo biên lai thu số 0008631 ngày 23/02/2018 của Chi Cục Thi hàn án dân sự huyện A, ông P và bà T1 đã nộp xong án phí.

Hoàn trả lại cho bà N1 2.500.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà N1 tạm nộp theo biên lai thu số 0000337 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A; hoàn trả lại cho bà Trần Thị T6 số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà T6 tạm nộp theo biên lai thu số 0008655 ngày 07/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông P, bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000đ đã nộp theo biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

[5] Về chi phí định giá: 6.900.000đ do bà T6 yêu cầu định giá nên phải chịu 6.900.000đ, bà T6 đã nộp xong.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà N1 phải chịu 1.117.000đ, bà N1 đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 186, Điều 217, Điều 218, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 126/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N1 với bị đơn ông Đặng Giải P, bà Nguyễn Thị Bích T1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Âu Hùng V1, bà Nguyễn Thị H4, bà Trần Thị Cẩm L4; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị H1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H3.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đặng Giải P và bà Nguyễn Thị Bích T1 mỗi người phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền ông P đã tạm nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008631 ngày 23/02/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A.

Bà Nguyễn Thị N1 và bà Trần Thị T6 không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N1 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà N1 tạm nộp theo biên lai thu số 0000337 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A;

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị T6 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà Trần Thị T6 tạm nộp theo biên lai thu số 0008655 ngày 07/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đặng Giải P, bà Nguyễn Thị Bích T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000đ đã nộp theo biên lai số 0006382 và 0006383 cùng ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

3. Về chi phí định giá: 6.900.000đ (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng) do bà T6 yêu cầu định giá nên phải chịu 6.900.000đ, bà T6 đã nộp xong.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà N1 phải chịu 1.117.000đ (Một triệu một trăm mười bảy nghìn đồng), bà N1 đã nộp xong.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bá Kha

Thành viên Hội đồng xét xử | **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Bá Kha

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Lương;
- Chi cục THADS huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bá Kha