

Bản án số:51/2019/DS-PT

Ngày:09-04- 2019

V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Anh;

Các Thẩm phán: 1/. Bà Tôn Thị Thanh Thúy;

2/. Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn văn Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Trần Văn Nghiệp
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 04 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà A, sinh năm 1935. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông B, sinh năm 1999. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2017, *có mặt*)

- Bị đơn:

1. Ông C, sinh năm 1960. Địa chỉ:ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

2. Bà D, sinh năm 1960. Địa chỉ:ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà D: Ông L - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý theo quyết định cử của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà E. Địa chỉ:ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* Ông C và bà D là các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà A, do ông B là người đại diện hợp pháp trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà A vào ngày 29/6/1996 tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có tổng diện tích 6.675m². Trong năm 1996, bà A cõ 1,3 công thuộc thửa đất số 263 nêu trên cho bà E với giá 04 chỉ vàng 24K, hai bên có làm biên nhận và thỏa thuận khi nào bà A có tiền thì được quyền chuộc lại đất. Đến năm 2016, bà E chuyển nhượng 1,3 công đất nêu trên cho ông C và bà D với giá 06 chỉ vàng 24K. Do đây là phần đất của bà A nên việc bà E chuyển nhượng cho ông C và bà D là không đúng.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và bà D trả lại cho bà A phần đất có diện tích 1.380m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu ông C và bà D trả lại theo diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.848,2m².

Bị đơn ông C và bà D trình bày:

Ông C và bà D có nhận chuyển nhượng phần đất 1,3 công thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng từ bà E với giá 06 chỉ vàng 24K, do lúc nhận chuyển nhượng ông C và bà D biết phần đất này là của bà A đã chuyển nhượng cho bà E nên gia đình ông C và bà D mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Nay ông C và bà D không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà A vì phần đất tranh chấp ông C và bà D đã nhận chuyển nhượng của bà E, trường hợp bà A muốn lấy lại đất thì phải trả cho ông C và bà D theo giá đất hiện nay là 40.000.000đồng/công.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 42 Pháp lệnh số 02/2012/UBTVQH13, ngày 28/3/2012 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn A, buộc bị đơn C và D trả cho bà A phần đất có diện tích: 1.848,2m² (đất LUA) thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (theo đo đạc chính quy là thửa số 36, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) có sổ đo tứ cận kèm theo. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ

thẩm, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/12/2018, các bị đơn ông C và bà D kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn bà A.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; Các bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận đưa ra những căn cứ, lập luận bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2.2] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà E.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất với nhau về việc phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.848,2m² thuộc một phần thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06 (theo đo đạc chính quy là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà A, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 29/6/1996. Cũng năm 1996, bà E đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông C và bà D với giá 06 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy tay nhưng không có xác nhận

hoặc công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đây là sự thật không cần phải chứng minh.

[2] Bà A cho rằng phần đất tranh chấp bà cho bà E vào năm 1996 với giá 04 chỉ vàng 24K, hai bên có làm biên nhận và thỏa thuận khi nào bà A có tiền thì được quyền chuộc lại đất, do bà chỉ cho đất cho bà E nên việc bà E lấy đất của bà chuyển nhượng cho ông C và bà D là không đúng, do đó bà yêu cầu ông C và bà D trả lại đất. Còn ông C và bà D cho rằng phần đất tranh chấp ông bà đã nhận chuyển nhượng từ bà E vào năm 1996 với giá 06 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy tay và tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông bà biết là đất đã được bà A chuyển nhượng cho bà E nên ông bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng, do đó ông bà không đồng ý trả đất cho bà A, trường hợp bà A muốn lấy lại đất thì phải trả cho ông bà theo giá đất hiện nay là 40.000.000đồng/công.

[3] Xét thấy, việc các bị đơn C và D cho rằng phần đất tranh chấp bà A đã chuyển nhượng cho bà E vào năm 1996, với giá là 05 chỉ 08 phân vàng 24K. Để chứng minh việc chuyển nhượng giữa bà A và bà E là có thật thì bị đơn C có cung cấp cho Tòa án “Giấy sang nhượng đất ngày 20/4/96”. Tuy nhiên, bà A không thừa nhận tờ giấy sang nhượng này và cho rằng chữ ký dưới mục chủ đất không phải là của bà nên bà có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký. Tại Công văn số 59/PC09-GĐ, ngày 18/3/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng kết luận không đủ điều kiện để giám định, do các mẫu giám định không cùng thời điểm với tài liệu giám định, Tòa án cũng đã yêu cầu bà A cung cấp mẫu giám định tại thời điểm năm 1996 nhưng bà A không cung cấp được. Mặt khác, Giấy sang nhượng đất ngày 20/4/96 cũng không thể hiện rõ vị trí, diện tích, tứ cận phần đất chuyển nhượng, nên cũng không đủ cơ sở xác định phần đất chuyển nhượng này chính là phần đất tranh chấp hiện nay. Do đó, việc bà E, ông C và bà D cho rằng phần đất này bà A đã chuyển nhượng cho bà E là không có căn cứ.

[4] Việc bà A cho rằng, bà chỉ cho phần đất này cho bà E vào năm 1996 với giá là 4 chỉ vàng 24K, nhận thấy theo quy định của Luật đất đai thì nghiêm cấm việc cầm cố quyền sử dụng đất, theo đó tại điều 167 Luật đất đai 2013 thì những giao dịch người sử dụng đất được thực hiện với quyền sử dụng đất của mình bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn. Như vậy, Nhà nước không quy định việc cầm cố quyền sử dụng đất bởi bản chất của giao dịch cầm cố cần có sự chuyển giao quyền chiếm hữu tài sản giữa bên cầm cố và bên nhận cầm cố mà quyền sử dụng đất là quyền tài sản nên không thực hiện được việc chuyển quyền chiếm hữu. Do đó, nếu có việc bà A cầm cố phần đất này cho bà E thì giao dịch này cũng trái quy định pháp luật và cũng bị vô hiệu. Khi giao dịch này bị vô hiệu thì các bên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xác định lỗi để xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu thì mới đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông C và bà D vào năm 1996 đối với phần đất tranh chấp thì thấy, do giao dịch dân sự giữ bà A và bà E đối với phần đất tranh chấp này bị vô hiệu, nên phần đất này vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà A, bà E không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác thể hiện bà E là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất tranh chấp, nhưng lại chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho ông C và bà D là không đúng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, do đó

giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông C và bà D đối với phần đất tranh chấp là không hợp pháp nên bị vô hiệu toàn bộ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu, nên các bên cũng hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cần phải xác định lỗi và xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu thì mới đảm bảo việc giải đúng vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[6] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm lại không đặt ra xem xét giao dịch dân sự giữa bà A với bà E là giao dịch cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và không xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với bà E, cũng như xác định các giao dịch dân sự này có đúng quy định pháp luật hay không, cũng như không đặt ra giải quyết hậu quả nếu các giao dịch dân sự này bị vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả như thế nào. Do đó, cấp sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện vụ án. Nếu cấp phúc thẩm đặt ra xem xét đối với hai giao dịch dân sự này, cũng như giải quyết hậu quả khi một trong các giao dịch này bị vô hiệu thì sẽ vi phạm theo Điều 270 và Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm. Đồng thời, nếu cấp phúc thẩm đặt ra xem xét hai giao dịch dân sự này, cũng như giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự bị vô hiệu sẽ làm hạn chế quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án và không đúng theo quy định của pháp luật.

[7] Đồng thời, trong quá trình hòa giải cơ sở và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông C đồng ý cho bà A nhận lại phần đất này với số tiền là 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét yêu cầu này của ông C là chưa giải quyết hết các quan hệ pháp luật có trong hồ sơ vụ án, chưa giải quyết dứt điểm vụ án.

[8] Cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông C và bà D phải trả lại cho nguyên đơn bà A phần đất tranh chấp, nhưng không đặt ra xem xét số vàng mà ông C và bà D đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng phần đất này, là vi phạm Điều 133 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba khi giao dịch dân sự bị vô hiệu. Do quan hệ giao dịch dân sự giữa các bên liên quan trực tiếp với nhau, giải quyết giao dịch dân sự này thì mới giải quyết được giao dịch dân sự kia, nên không thể tách hai giao dịch dân sự này thành 2 vụ án khác để giải quyết.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy những vi phạm của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét cần phải hủy án sơ thẩm và giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại thì mới đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

[10] Do vụ án bị hủy nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét đối với kháng cáo của các bị đơn C và bà D cũng như không đặt ra xem xét đối với yêu cầu của Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn tại phiên tòa.

[11] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông C và bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST, ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định lại khi vụ án được giải quyết lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông C và bà D không phải chịu. Ông C và bà D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), theo các biên lai thu số 0003829 (ông C) và 0003830 (bà D), cùng ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bản án này 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu: HSVA – VP.

Võ Hoàng Anh