TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 241/2018/DS-PT
Ngày: 03/7/2018
V/v tranh chấp: *"Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ 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: Bà **Võ Thị Thu Thúy**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Sâm Hương**

Ông **Trần Văn Đạt**

Thư ký phiên toà: Bà **Đỗ Thị Tuyết Hạnh** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2018/TLPT– DS ngày 21 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp "Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện GCĐ, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1941 (Chết ngày 11/01/2018);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà Nguyễn Thị Tám:

1.1 Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

1.2 Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn L: Ông **Phạm Duy M,** sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, phường 2, thị xã GC, Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền số 000420, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018).

1.3 Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

Người giám hộ của bà Thảo: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

2. Bị đơn: **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

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

3.1 **Ủy ban nhân dân huyện GCĐ;**

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện GCĐ, Tiền Giang. (vắng mặt)

3.2 **Ủy ban nhân dân xã TT;**

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Bình - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Tâyhuyện Gò Công Đông, Tiền Giang. (vắng mặt)

3.3 **Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ;**

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn L - Chức vụ: Chi cục phó chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ, Tiền Giang; (vắng mặt)

3.4 **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

Người giám hộ của bà T2: **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

3.5 **Trần Ngọc T**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

3.6 **Trần Ngọc V**, sinh năm 1990; (vắng mặt)

3.7 **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang.

3.8. **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã TP, huyện GCĐ, Tiền Giang.

3. Người kháng cáo: Đại diện ủy quyền của bà H và ông L: **Phạm Duy M,** sinh năm 1976;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị T, ông Phạm Duy M đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/11/2007 bà T1 có ký tên và lăn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là bà Nguyễn Thị H với nội dung là tặng cho bà H 139m² đất ONT và LNQ nhưng bà T1 hoàn toàn không biết (do bà T1 không biết chữ), bà H nói dối với bà T1 là ký vào hợp đồng vay vốn Ngân hàng. Đến năm 2012 khi cơ quan thi hành án đến cưỡng chế nhà và đất của bà H để thi hành cho bà Đoàn Thị Me ở ấp 3, xã TP, bà T1 mới biết bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06425 ngày 23/11/2007 và năm 2010 bà H có làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH000273 ngày 19/5/2010. Ngoài ra khi xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2007 trong hộ của bà T1 có thành viên trong hộ là chị Võ Thị M và bà Nguyễn Thị T nhưng chị My không ký tên vào hợp đồng và bà T2 là người bị

bệnh tâm thần nhưng trong hợp đồng có tên bà T2. Nay bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 20/11/2007, hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H vào năm 2007 và năm 2010 như nêu trên. Đồng thời, yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất 139m² ONT và LNQ với lý do sau: Bà T1 ký hợp đồng tặng cho do bị bà H lừa dối, chị M không có ký tên vào hợp đồng, bà T1 là người không biết chữ nhưng đã ký vào hợp đồng mà không có người chứng kiến ký tên, bà T1 là người giám hộ của bà T2 nhưng không có người giám sát việc giám hộ ký tên và việc ký hợp đồng không nhằm mục đích bảo vệ quyền lợi của chị T2 mà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T2. Như vậy hợp đồng nêu trên đã vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh hiệu lực ngay tại thời điểm ký hợp đồng.

** Bị đơn Nguyễn Thị H trình bày:*

Trước đây bà không có chỗ ở nên mẹ bà là Nguyễn Thị T có cho bà ở nhờ trên đất bà T1 đã gần 50 năm từ khi còn nhỏ. Sau đó do bà không có tiền làm ăn nên bà nói với bà T1 là mượn sổ đỏ của bà T1 để vay tiền Ngân hàng nhưng bà đã lừa dối bà T1 ký vào hợp đồng tặng cho ngày 20/11/2007. Ngoài ra, bà cũng có vay tiền của nhiều người khác không có khả năng trả nợ nên cơ quan Thi hành án phát mãi thửa đất diện tích 139m² gia đình bà đang ở bán cho ông Nguyễn Thanh L. Nay bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại cho bà T1 diện tích 139m², bà H đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại cho bà T1 diện tích 139m². Việc thi hành án bán đất cho ông L, bà và gia đình bà không ai đồng ý nên thửa đất bán cho ông L vẫn là thửa đất của vợ chồng bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện GCĐ – Đại diện theo pháp luật ông Trần Văn T (Chủ tịch) trình bày:*

Theo công văn số 1537/UBND v/v ý kiến trường hợp tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất ngày 14/9/2016, Ủy ban nhân dân huyện có ý kiến như sau: Ngày 02/12/1999 Ủy ban nhân dân huyện có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02558/A4-QSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị T, đến năm 2007 hộ bà Nguyễn Thị T có hợp đồng đo đạc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để tách số thửa 72 thành 02 thửa:

+ Thửa 3744, diện tích là 354m² (trong đó có 207m² đất thổ cư) cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị T.

+ Thửa 3745, diện tích 139m² (trong đó có 93m² đất thổ cư) tặng cho con bà là Nguyễn Thị H, hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực ngày 20/11/2007. Trong hợp đồng tặng cho và biên bản thẩm tra, đo đạc, xác định ranh giới, diện tích, bà Nguyễn Thị T đều có lăn tay xác nhận. Ủy ban nhân dân huyện xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã TT, huyện GCĐ – Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Thanh B (chủ tịch) trình bày:*

-Theo công văn số 147/UBND về việc không tham gia tố tụng ngày 02/11/2017 Ủy ban nhân dân xã TT có ý kiến như sau: Vào năm 2007 hộ bà

Nguyễn Thị T đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là bà Nguyễn Thị H phần đất thuộc số thửa 3745, diện tích 139m², loại đất ONT+HNK (trong đó có 93m² đất ONT) và được lời chứng nhận của phó chủ tịch UBND xã TT là ông Lê Thanh T ký ngày 20 tháng 11 năm 2007. Hiện nay, ông Lê Thanh T đã nghỉ việc và cán bộ là ông Phan Văn T nguyên cán bộ tư pháp xã là người trực tiếp tham mưu cho ông T ký vào hợp đồng cũng đã nghỉ việc. Ủy ban nhân dân xã TT hiện nay toàn là cán bộ mới được bố trí giữ nhiệm vụ lần đầu nên không xác định được nội dung sự việc bà Nguyễn Thị T trình bày nên Ủy ban nhân dân xã TT không có ý kiến về nội dung này mà Ủy ban nhân dân xã chỉ có ý kiến với Tòa án nhân dân huyện GCĐ xem xét lại phần đất thuộc số thửa 3745, diện tích 139m², loại đất ONT+HNK đã cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H như sau:

Vào khoảng tháng 10 năm 2011 đến tháng 11 năm 2012 bà Nguyễn Thị H có hợp đồng mua bán gạo với bà Đoàn Thị M ngụ ấp 3, xã TP và bà H có nợ tiền bà M với số tiền 107.000.000 đồng. Bà M nhiều lần yêu cầu bà H trả tiền nhưng bà H không trả và cố tình tránh mặt nên bà M khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện giải quyết. Đến ngày 12/4/2013 Tòa án nhân dân huyện GCĐ xét xử sơ thẩm nhưng bà H vắng mặt và Tòa tuyên buộc bà Hoa trả cho bà M số tiền trên. Sau bà H kháng cáo lên Tòa án tỉnh Tiền Giang, Tòa án tỉnh Tiền Giang triệu tập 02 lần nhưng bà H tiếp tục vắng mặt và Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết định số 357/2013/QĐ-PT ngày 02/8/2013 về việc đình chỉ phúc thẩm vụ án dân sự.

Ngày 03/12/2013 Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ ban hành quyết định kê biên tài sản và tổ chức bán đấu giá tài sản. Đến ngày 30/12/2015 Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ phối hợp với các ngành có liên quan tiến hành cưỡng chế giao nhà ở và quyền sử dụng đất.

Sau khi cưỡng chế giao nhà và đất bà H cùng chồng về sống chung với mẹ ruột là bà Nguyễn Thị T ngụ ấp 4, xã TT. Theo UBND xã nhận định có thể bà H và bà T1 bàn bạc tìm cách lấy lại phần đất trên như ý kiến bà H trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ – Đại diện theo pháp luật ông Bùi Quang V, theo Thông báo về việc giới thiệu chữ ký số 109/TB-CTHADS ngày 31/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang - Đại diện theo pháp luật kể từ ngày 16/01/2018 ông Ngô Văn L:*

Theo công văn số 100/CV-THADS ngày 22/8/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ có ý kiến như sau: Theo Quyết định số 357/QĐ-PT ngày 02/8/2013 của TAND tỉnh Tiền Giang buộc bà Nguyễn Thị H trả cho bà Đoàn Thị M số tiền 107.000.000 đồng làm 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật nhưng bà H không thi hành, Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, định giá, bán đấu giá tài sản của bà H là nhà và 139m² đất (do bà H đứng tên cá nhân) để thi hành án. Ông Nguyễn Thanh L là người mua được tài sản đấu giá và đã làm thủ tục chuyển tên ông đứng quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất theo quy định của pháp luật. Nay bà Nguyễn Thị T kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H.

Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ nhận thấy đây là vụ kiện không có cơ sở, căn cứ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với nguyên đơn Nguyễn Văn L trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích 139m² cho bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên chị Võ Thị M là con ông L khai vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2007 chị M là thành viên trong hộ nhưng chị không ký tên vào hợp đồng tặng cho.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn ông Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc V trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại phần đất diện tích 139m² theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L trình bày:*

Việc bà T1 yêu cầu bà H trả lại phần diện tích đất 139m², đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm thuộc thửa 3745, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06425 ngày 23/11/2007 do chị Nguyễn Thị H đứng tên, đất tọa lạc ấp 4, xã TT, huyện GCĐ, Tiền Giang. Nhà của bà H và diện tích đất 139m² đất nêu trên là tài sản mà ông mua lại hợp pháp từ việc cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản. Việc bà T1 kiện bà H là việc của 02 mẹ con bà T1, bà H. Ông không có liên quan gì trong vụ án này nên không có ý kiến, không tham gia tố tụng và không nhận văn bản gì của Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện GCĐ, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 121, 122, 689, 722, 723 Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội - Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2007 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06425 ngày 23/11/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00273 ngày 19/5/2010 đối với thửa đất 3745 do bà Nguyễn Thị H đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà H trả lại diện tích 139m² đất thuộc thửa 3745, tờ bản đồ số 02 nay là thửa đất 82, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07360 ngày 20/07/2016 do ông Nguyên Thanh L đứng tên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13 tháng 02 năm 2018, anh Phạm Duy M đại diện do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2007 giữa bà T1 và bà H; Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H vào năm 2007 và năm 2010; Yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất 139m² ONT + HNK cho bà T1.

Tại phiên tòa hôm nay, anh M đại diện do ông L và bà H ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2007 giữa bà T1 và bà H; Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H vào năm 2007 và năm 2010; Yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất 139m² ONT + HNK cho bà T1; Bà H với tư cách là bị đơn đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng qui định pháp luật, Kiểm sát viên không kiến nghị gì. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh xã TT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đề nghị hủy án nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Duy M, nghe đương sự trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh luận và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Xét đơn kháng cáo của anh M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2007 giữa bà T1 và bà H; Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H vào năm 2007 và năm 2010; Yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất 139m² ONT + HNK cho bà T1.

Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ toàn bộ hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Vào ngày 20/11/2007 bà T1, ông L, bà T2 có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H với diện tích 139m^2, đất tọa lạc ấp 4, xã TT, huyện GCĐ. Hợp đồng được lập do Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TT ký xác nhận. Đến ngày 23/11/2007 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06425 với diện tích đất 139m^2. Bà H cùng chồng và 02 người con cất căn nhà tạm trên phần đất để ở; đến năm 2010 vợ chồng bà H và các con xây dựng căn nhà tường kiên cố, ngày 19/5/2010 bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân huyện GCĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với phần

diện tích đất 139m^2 nêu trên. Do làm ăn thua lỗ bà Hoa có nợ của bà Đoàn Thị M số tiền 107.000.000đồng, Tòa án nhân dân huyện GCĐ đã xét xử, bản án đã có hiệu lực pháp luật buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền là 107.000.000đồng. Giai đoạn thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, định giá, bán đấu giá tài sản của bà H là nhà ở và 139m² đất nêu trên để thi hành án. Ông Nguyễn Thanh L (chồng của bà Đoàn Thị M) là người mua được tài sản đấu giá và đã làm thủ tục chuyển tên ông L đứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hiện tại nhà ở và đất thì vợ chồng bà H, ông T cùng các con là anh V và con dâu là chị L đang quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông L cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông đang đứng tên đối với phần đất mà các đương sự có tranh chấp ông đã thế chấp vay tiền ở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh xã TT để vay số tiền là 800.000.000 đồng. Hợp đồng vay từ năm 2017 đến cuối năm 2019 mới đến hạn trả. Do đó cần đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh xã TT tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia giải quyết vụ án. Thiếu sót này của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần hủy án sơ thẩm.

Tuy nhiên để xét xử toàn diện nội dung vụ án, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự Hội đồng xét xử phúc thẩm đề nghị cấp sơ thẩm khi xét xử lại vụ án cần điều tra, làm rõ tất cả các tình tiết của vụ án để xét xử cho toàn diện vụ án. Cụ thể: Cần xem xét làm rõ việc cấp quyền sở hữu nhà ở cho bà H đã đúng chưa khi căn nhà hiện tại của bà H có cất nhờ trên một bức tường nhà của bà T1 (nhà bà H chỉ có 03 tấm tường). Căn nhà của bà H đang ở có phải là tài sản chung của vợ chồng bà H, ông T và người con ở chung nhà là anh V hay không? Nếu là tài sản chung thì việc Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, định giá, bán đấu giá tài sản của bà H là nhà ở và 139m² đất để thi hành án đối với số nợ của cá nhân bà H đã đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật hay không? Để tránh tình trạng xét xử xong vụ kiện này lại phát sinh thêm 2 đến 3 vụ kiện tiếp theo. Do đó cần làm rõ các tình tiết trên để giải quyết triệt để các yêu cầu của đương sự trong cùng một vụ kiện.

Do án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Duy M.

Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với phần nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Toà án nhân dân huyện GCĐ xét xử vụ án tranh chấp "Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn: Nguyễn Thị T (chết ngày 11/01/2018). Kế thừa quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà T1 là Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T; bị đơn: Nguyễn Thị H; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện GCĐ để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng qui định của pháp luật.

Về án phí: Anh L, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn lại cho anh, chị số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 45476 ngày 13/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GCĐ.

Án phí sơ thẩm sẽ xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 03 tháng 7 năm 2018, có mặt anh M, bà H, ông L.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện GCĐ;
- CCTHADS huyện GCĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Thu Thúy