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

Bản án số: 72/2022/DS-PT
Ngày 08 - 4 - 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Trần Bình Đảo

Ông Trần Bá Kha

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 02, ngày 02 tháng 3 và ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc N, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp S, xã V, huyện C, Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Quốc N: Luật sư Nguyễn Văn L (là thành viên Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang) – Chi nhánh Văn phòng luật sự Phạm Khắc Phương – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Hà Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân.

Người đại diện theo pháp luật: Trần Hải A – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân: Ông Nguyễn Trung T Chức vụ: chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Địa chỉ: đường T, phường VT, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 18/02 và 02/3/2022).

2. Chị Hà Thị K, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị Kiều: Luật sư Đoàn Công T – Văn phòng luật sư Đoàn Công Thiện, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

3. Anh Võ Văn B, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt)

4. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1964 (vắng mặt không lý do).

5. Anh Trần Thanh H, sinh năm 1990 (vắng mặt không lý do).

6. Anh Trần Hồng A1, sinh năm 1992 (vắng mặt không lý do).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

7. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn HĐ, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh T1 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh Kh – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện H, tỉnh Kiên Giang (đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Hà Thị K – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Quốc N trình bày: Ông có diện tích đất 20.000m^2 tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang được Ủy ban nhân dân huyện H cấp vào năm 1994. Lúc ông được cấp giấy thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa màu xanh, cho đến năm 1996 thì ông Trần Văn C vào bao chiếm toàn bộ đất của ông, sau đó ông Chiến bán lại cho ông Hà Văn Th2 (cha của anh Hà Văn C). Ông đã làm đơn khởi kiện đến xã, huyện giải quyết nhưng chưa được giải quyết. Vì vậy, ông Th2 vẫn canh tác liên tục diện tích đất của ông, đến năm 2000 ông Th2 chết thì anh C tiếp tục canh tác cho đến nay.

Năm 1998 ông đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng Sông Kiên (nay là Ngân hàng Quốc Dân), địa chỉ tại ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang để vay số tiền là 5.000.000 đồng. Thời hạn vay là 6 tháng nhưng đến năm 2000 ông mới có tiền trả nên đã đến Ngân hàng yêu cầu chuộc lại giấy đất. Ông đã gặp ông Nguyễn Trung T (Cán bộ tín dụng Ngân hàng Nam Việt) để yêu cầu chuộc lại giấy đất thì được ông T cho biết là phần đất ông thế chấp cho Ngân hàng đã được Ngân hàng bán cho người khác.

Phần đất của ông hiện nay do anh C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định ông không có ký bất cứ văn bản, giấy tờ gì để làm thủ tục bàn giao đất cho anh C hay thủ tục để anh C được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Hà Văn C thời điểm năm 2007 vô hiệu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01556/138/QĐ-UB ngày 21/5/2007, thửa đất số 704, tờ bản đồ số 1, diện tích 19.764m^2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông C. Đất tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3. Buộc anh Hà Văn C, chị Hà Thị K, anh Võ Văn B phải giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 17.599m^2 thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho ông sử dụng.

4. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông đứng tên.

Bị đơn ông anh Hà Văn C trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa anh và ông N trước đây là do cha anh canh tác từ năm 1998 cho đến năm 2000 thì cha anh chết và để lại cho anh được tiếp tục canh tác liên tục cho đến nay. Trong thời gian cha anh và anh canh tác thì không ai ra ngăn cản hay tranh chấp gì. Vào khoảng năm 2005, anh được biết phần đất anh đang canh tác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N nhưng giấy đất thì đang thế chấp tại Ngân hàng Sông Kiên. Số nợ vay đã quá hạn mà ông N không đến thanh toán nợ và ông N đã bỏ đi đâu không biết. Do đó chị Hà Thị K là chị ruột của anh đã đến Ngân hàng xin rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và trả nợ cho Ngân hàng và được Ngân hàng đồng ý. Sau khi nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh tự làm thủ tục sang tên và hiện nay anh đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì đất này đất của gia đình anh để lại cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân – người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung T trình bày: Vào năm 1998 ông N có vay vốn tại Ngân hàng Sông Kiên số tiền là 5.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng và ông N có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Quốc N, diện tích là 20.000m^2 đất tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Khi đến hạn tất toán hợp đồng thì không thấy ông N ra trả nợ cho Ngân hàng, món nợ vay này kéo dài đến 07 năm mới được xử lý vì khi đến thu hồi nợ thì không thấy ông N ở nhà và cũng không biết ở đâu. Do đó khi vào xác minh khu đất thì được biết phần diện tích đất là do ông Hà Văn Th2 đang canh tác nhưng giấy đất lại đứng tên ông N. Đến năm 2000 thì ông Nguyễn Văn H1 (đã chết) là Trưởng Phòng tín dụng đã làm việc với ông Th2 thì ông Th2 mới phát hiện là đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên N.

Vào khoảng năm 2005 chị Kiều (con ông Th2) đến đề nghị xin trả nợ thay cho ông N và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Quốc N vì không tìm thấy ông N để thu hồi nợ quá hạn. Do đó Ngân hàng đã đồng ý cho chị Kiều rút trả nợ thay cho ông N và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Quốc N. Ngân hàng khẳng định là Ngân hàng không ký giấy tờ sang, bán hay chuyển nhượng phần đất này cho chị K và Ngân hàng cũng không phát mãi tài sản thế chấp này. Do số tiền ông N vay Ngân hàng đã được phía anh C thanh toán xong nên ông T không yêu cầu ông N trả tiền cho Ngân hàng nữa. Nếu có tranh chấp về đất đai, nợ nần thì đó là vấn đề giữa ông N với anh C, không liên quan gì đến ngân hàng.

Tờ giao đất có chữ ký của bà Trần Thị Th1 lúc đó do ông Nguyễn Văn H1 làm, ông không xác định được chữ ký tên có phải của bà Th1 hay không. Khi chị K đến Ngân hàng xin trả thay cho ông N thì phía ngân hàng có yêu cầu chị K làm tờ cam kết, nhưng hiện tại không biết ở đâu nên ông không cung cấp được cho Tòa án. Sau đó phía Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông N cho chị K làm hồ sơ chuyển nhượng. Ngân hàng không còn liên quan gì đến vụ việc này và cũng không yêu cầu độc lập bất cứ vấn đề gì đối với vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K trình bày: Trước đây, gia đình chị có thỏa thuận với Ngân hàng thương mại cổ phần Sông Kiên Hòn Đất để mua lại diện tích đất 02 ha đứng tên ông Trần Quốc N, đất tọa lạc tại

ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Cha chị là người trực tiếp giao tiền mua đất cho Ngân hàng, Ngân hàng có ra biên lai thu tiền nhưng hiện nay biên lai đã bị mất. Toàn bộ giấy tờ làm thủ tục sang tên đều do phía Ngân hàng làm cho nên việc ai ký tên ông Trần Quốc N thì chị không biết. Bà chỉ nộp tiền thuế rồi ra nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H.

Giấy đất là do em trai chị là anh C đứng tên nhưng chị được cha mẹ chị cho canh tác được 4 – 5 năm nay. Nguồn gốc diện tích đất này cha chị mua lại từ Ngân hàng Sông Kiên nhưng cha chị chưa kịp làm thủ tục sang tên đã chết. Do đó, chị là người trực tiếp mang hồ sơ từ Ngân hàng Sông Kiên qua làm thủ tục sang tên, bà không ký bất kỳ giấy tờ gì vì mọi thứ phía Ngân hàng đã hoàn tất cho chị.

Trước đây, chị có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Công đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Thương Tín nhưng vào năm 2020 chị đã tất toán nợ ngân hàng và hiện nay đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H , tỉnh Kiên Giang có ý kiến: Diện tích 20.000m^2 (đo đạc thực tế 17.599m^2) tại ấp S (nay là ấp ST), xã N, huyện H hiện đang tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N với anh C có nguồn gốc trước năm 1993 do nhà nước quản lý. Năm 1993, Nhà nước xét giao cấp 20.000m^2 đất trên cho ông N, vị trí đất giáp kênh 3000. Sau khi nhận đất ông N tiến hành cải tạo đất và canh tác lúa thì xảy ra tranh chấp với ông Bùi Văn Kh (hiện đã chết), với lý do là đất gốc của gia đình ông Kh.

Năm 1995, ông N được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO13326 (loại giấy bìa xanh) tại thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01, diện tích 20.000m^2 toạ lạc tại ấp ST, xã N. Thời gian này ông Kh, ông N không sử dụng đất mà để trống, ông Hà Văn Th2 người có đất giáp ranh thấy đất trống tiến hành cải tạo đất và canh tác lúa.

Năm 1998, ông N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng Sông Kiên (nay là ngân hàng Quốc Dân) vay số tiền 5.000.000 đồng. Đến năm 2001, ông N không liên hệ Ngân hàng đóng lãi và trả nợ gốc. Cùng năm này ông Nguyễn Trung T cán bộ của Ngân hàng tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất của ông N để xử lý nợ và phát hiện thửa đất trên ông N không quản lý sử dụng, mà thửa đất trên ông Th2 đang quản lý sử dụng. Sau khi thoả thuận ngân hàng

thống nhất cho ông Th2 trả nợ gốc và lãi cho ông N vay từ năm 1998 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên để quản lý.

Năm 2003, ông Th2 chết diện tích đất trên do chị Hà Thị K (con ông Th2) quản lý sử dụng và tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Công N sang tên anh Hà Văn C (con ông Th2, không xác định được người ký tên trong hợp đồng bên chuyển nhượng). Ngày 21/5/2007, anh Công được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01, diện tích 19.7464m^2 đất tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Năm 2009, ông N làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu giải quyết. Ngày 24/2/2009, Ủy ban nhân dân xã N hòa giải nhưng không Thành. Ông N làm đơn khởi kiện gửi Toà án nhân dân huyện yêu cầu giải quyết. Ngày 18/8/2016, ông N tiếp tục làm đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Toà án nhân dân huyện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh C đứng tên.

Qua kết quả thẩm tra, xác minh, đối chiếu sơ đồ địa chính xác định thửa đất trên anh C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế chị K là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ năm 2003 đến nay.

Việc Ủy ban nhân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc N năm 1995 là đúng đối tượng, trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Vị trí đất ông N được giao giáp kênh 3000, thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01, diện tích 20.000m^2.

Việc Ủy ban nhân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hà Văn C do nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc N là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, vì thửa đất trên ông N được nhà nước giao, đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng Sông Kiên (nay là ngân hàng Quốc Dân) và không giao đất cho anh C, cũng không ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, thực tế ông Th2 (cha anh C) tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N sang tên anh C.

Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C không đúng trình tự thủ tục và đối tượng sử dụng đất thì đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc N đối với bị đơn là anh Hà Văn C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Hà Thị K, Võ Văn B, Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân và Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2007 giữa ông Trần Quốc N và anh Hà Văn C vô hiệu.

Buộc các ông C, K, B phải liên đới giao trả cho ông N diện tích đất 17.599 m^2 thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Đất có vị trí 2-3-4-5 theo Tờ trích đo địa chính thửa đất số 206/TĐ-ĐC ngày 20 tháng 8 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang).

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01556/138/QĐ-UB ngày 21/5/2007, thửa đất số 704, tờ bản đồ số 1, diện tích 19.764m2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho anh Hà Văn C của ông N.

Buộc anh C, chị K phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01556/138/QĐ-UB ngày 21/5/2007 để ông N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp anh C, chị K không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 19 tháng 7 năm 2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang. Bởi vì, bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm, sau hơn một tháng mới giao cho chị; Tòa án xác định sai tư cách của đương sự; trong bản án yêu cầu người không có tên để yêu cầu thi hành án; Tòa án sơ thẩm nhận định không đúng và trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót nghiêm trọng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K giữ nguyên đơn kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hà Thị K cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót nghiêm trọng trong quá trình thụ lý, giải

quyết. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm kiểm tra hiện trạng phần đất tranh chấp có phát sinh tình tiết mới. Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại.

Nguyên đơn ông Trần Quốc N không đồng ý đơn kháng cáo của chị Hà Thị K. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Quốc N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm thì phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì do phát sinh tình tiết mới.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ph, anh Trần Hồng A, anh Trần Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K yêu cầu hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót nghiêm trọng trong quá trình thụ lý, giải quyết giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của chị K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Do Tòa án sơ thẩm có nhiều sai sót nghiêm trọng trong quá trình thụ lý, giải quyết. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 20.000m^2, đo đạc thực tế 17.599m^2 đất tọa lạc tại ấp S (ST), xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc trước năm 1993 do Nhà nước quản lý. Năm 1993,

Nhà nước xét giao cấp 20.000m^2 đất trên cho ông N, vị trí đất giáp kênh 3000. Sau khi nhận đất ông N tiến hành cải tạo đất và canh tác lúa thì xảy ra tranh chấp với ông Bùi Văn Kh (đã chết), với lý do là đất gốc của gia đình ông Kh. Đến năm 1995, ông N được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO13326 (loại giấy bìa xanh) tại thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01, diện tích 20.000m^2 tọa lạc tại ấp S (nay là ấp STh), xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Thời gian này ông Kh, ông N không sử dụng đất mà để trống. Năm 1998 ông Ng đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng Sông Kiên (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân) để vay số tiền vốn gốc là 5.000.000 đồng. Năm 2001 ông N không liên hệ Ngân hàng để đóng lãi và trả tiền gốc, sau đó ông Nguyễn Trung T là nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất của ông N thì trên phần đất tranh chấp này là do ông Hà Văn Th2 đang quản lý sử dụng. Sau đó, Đại diện Ngân hàng với ông Th2 thỏa thuận là ông Th2 trả tiền cho Ngân hàng để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N.

Theo lời trình bày của chị Hà Thị K cho rằng: gia đình bà khai khẩn và sử dụng đất từ khoảng năm 1988 đến năm 2003 Ngân hàng Quốc Dân mới tìm thửa đất đứng tên ông N trên quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền thì gia đình bà mới biết đất này do ông N đứng tên, ông T có trình bày đất này ông N có thế chấp Ngân hàng nhưng ông N không trả được nợ và trốn nên Ngân hàng sẽ thanh lý và có gợi ý cho gia đình chị nhận chuyển nhượng lại diện tích đất này và sẽ làm thủ tục sang tên cho gia đình chị mới hợp pháp nên gia đình chị đồng ý nhận chuyển nhượng theo đề nghị của Ngân hàng. Do ông Th2 chưa làm kịp thủ tục sang tên thì ông Th2 đã chết. Sau đó, chị canh tác đất nêu trên và chị là người trực tiếp mang các giấy tờ từ Ngân hàng Sông Kiên qua làm thủ tục sang tên tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H từ ông N sang tên anh Công (con ông Th2), gia đình chị không ký bất kỳ giấy tờ gì vì mọi thứ Ngân hàng đã hoàn tất cho gia đình chị. Ngày 21/5/2007, anh Công được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 704, tờ bản đồ số 01, diện tích 19.7464m^2 đất tọa lạc tại ấp ST, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm chị K cho rằng trên phần đất tranh chấp có hai căn nhà. Do đó, Tòa án tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm, để tiến hành kiểm tra hiện trạng trên phần đất tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành kiểm tra hiện trạng thì thực tế trên phần đất tranh chấp có phát sinh thêm chuồng bò diện tích 29,4m^2, do vợ chồng chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Văn T1 cất vào khoảng năm 2018. Đồng thời, chị To có trình bày là vợ chồng chị ở trên phần đất kế bên

phần đất này là được anh Hà Tấn Th3 (anh của ông C) cho ở nhờ, phần đất tranh chấp này là do vợ chồng anh Th3 đang canh tác. Đồng thời, anh Hà Tấn Th3 cho rằng phần tranh chấp trước đây vợ chồng chị K Canh tác đến năm 2018 thì vợ chồng chị K giao lại cho vợ chồng anh canh tác trên đến nay. Trong khi đó, tại phiên tòa hôm nay chị K lại cho rằng phần đất tranh chấp vợ chồng anh Th3 cũng đang canh tác đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, tại Tòa án cấp phúc thẩm đã phát sinh người tham gia tố tụng với tư cách là người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Văn T1, anh Hà Tấn Th3, vợ là chị Trần Thị Mỹ L1. Vậy để bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự này cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đây là tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi khi bản án bị hủy.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ xem xét giải quyết tại giai đoạn xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị K không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị Hà Thị K 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001293 ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên