

Bản án số: **498/2019/DS-PT**
Ngày 18/10/2019
V/v: “Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/2018/DS-PT ngày 25/7/2018, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố C bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **2248/2019/QĐPT-DS**, ngày 24/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố C (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trường Thành, Công ty luật Chấn Hoàng & Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1931 (vắng mặt)

2.2. Chị Dương Kim N, sinh năm 1991 (có mặt)

2.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (có mặt)

2.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962 (có mặt)

2.5. Ông Dương Vĩnh H, sinh năm 1962 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 05/2, khu vực 13, phường C, quận O, thành phố C (Nay là số 14 đường L, phường C, quận O, thành phố C).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2014) có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu vực T, phường C, quận O, thành phố C (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 189/2 khu vực 13, phường C, quận O, thành phố C (có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu vực 13, phường C, quận O, thành phố C (có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1977 (có mặt)

3.5. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố C.

3.6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 260, khu vực 14, phường C, quận O, thành phố C (vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.8. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.9. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1978 (có mặt)

3.10. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1976 (vắng mặt)

3.11. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.12. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (có mặt)

3.13. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Việt H, Huỳnh Thị L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hoàng V: Ông Nguyễn Văn V (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2016) có mặt.

3.14. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1978; Địa chỉ: 119 dong Chan-rijosung-myeong Bosung gun jeon Lanam Do, Korea (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyễn Thị Ngọc T: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2016) có mặt.

3.15. Bà Lê Thị H, sinh năm 1959 (có mặt)

3.16. Cháu Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 2004 (vắng mặt)

3.17. Cháu Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 2011 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố C.

Người đại diện Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Thị Bích T: Bà Lê Thị H (có mặt)

3.18. Bà Trương Thị N, sinh năm 1963 (vắng mặt)

3.19. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 37 Ấp T, xã T, huyện P, thành phố C (Biên bản ngày 02/11/2016 và 02/12/2016 ông T và bà N xin vắng mặt).

3.20. Chị Dương Thị Mỹ M, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số 14, khu vực 13, phường C, quận O, thành phố C (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho Dương Thị Mỹ M: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2017) có mặt.

Người kháng cáo là nguyên đơn và bị đơn; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V (đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Việt H, Huỳnh Thị L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc T và Nguyễn Thị Kim C) trình bày:

Từ năm 1991 đến 1998 do ông Năm (là chú ruột của ông) cùng vợ là bà V tuổi cao không có điều kiện canh tác nên đã chuyển nhượng đất cho ông, hai bên có làm giấy tay có nhiều người làm chứng. Cụ thể lần 01 là 03 công đất lúa giá 02 cây năm chỉ vàng 24K; lần 2 là 1,5 công đất ở, đất lúa giá 01 cây 05 chỉ vàng 24K; lần 3 là 02 góc 03 giá 05 chỉ vàng 24K; lần cuối mua 01 công đất vườn và 02 góc 03 đất lúa giá là 02 cây 05 chỉ vàng 24K. Gia đình ông canh tác, sử dụng liên tục đất này từ 1991 đến nay mà phía bị đơn cũng không phản đối, ông có nộp thuế đầy đủ, sử dụng đất đúng mục đích. Trên đất này, năm 1998 ông đã cho con ông là Nguyễn Việt H cất nhà kiên cố để ở là 105m² và lên bờ trồng cây ăn trái là 1.500m². Đến năm 2004, ông cho con là Nguyễn Văn T 1.500m² để lên bờ trồng cây ăn trái cho đến nay. Năm 2008, ông cho con là Nguyễn Hoàng V

cất nhà kiên cố trên diện tích 65m² và cho 1.500m² đất để lên bờ trồng cây ăn trái cho đến nay. Phần đất còn lại thì ông Năm, bà V cho con út là Nguyễn Văn B sử dụng. Sau khi ông Năm mất ông có liên hệ tách thửa đất chuyển nhượng cho ông nhưng bà V cản trở không thực hiện theo thỏa thuận ban đầu. Nay ông khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên và buộc bà V chủ hộ và các thành viên trong hộ gia đình của bà phải giao trả quyền sử dụng đất trên cho ông và gia đình bà V phải thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho gia đình ông theo quy định của pháp luật. Ông không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn trình bày như sau:

Bà V và ông Năm có 7 người con, ông V là cháu, phần đất tranh chấp là đất gốc của gia đình bà V; bà V và các con thì sinh sống, buôn bán tại quận O, thành phố C, còn ông Năm thì sống trên đất này để trông coi đất tại xã T. Trước đây ông Năm đã bán đất ruộng cho ông V mà bà V không biết cho đến khi con gái bà là Nguyễn Thị T cho hay bà mới biết. Ông Năm nói bán cho ông V 4 công, nay gia đình cũng đồng ý bán cho ông V 4 công đất ruộng; còn lại phần đất vườn 1.402m² và đất thổ cư là 300m² không bán cho ông V. Sau này, lợi dụng lúc ông Năm phải điều trị bệnh tại Cần Thơ ông V đã chiếm hết phần đất thổ cư và đất vườn. Nay ông V khởi kiện, bà V cùng các con chỉ chấp nhận bán phần đất ruộng 4 công còn đất thổ cư và đất vườn không bán. Vì vậy, bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu ông V phải trả cho bà V diện tích đất vườn và thổ cư nói trên cho gia đình bà sử dụng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong gia đình bà V trình bày:

Các ông bà thống nhất như trình bày và yêu cầu của bà V và bà T như trên.

- Ông Nguyễn Việt H và bà Huỳnh Thị L trình bày:

Ông là con của nguyên đơn Nguyễn Văn V, vào năm 1998 ông V đã cho ông khoảng 80m² đất (4,5m x 18m) và khoảng 1.000m² đất vườn ông đã cất nhà ở cùng vợ là Huỳnh Thị L đang sinh sống trên phần đất này đến nay. Ông, bà thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện trên của ông V ổn định cho ông, bà phần này và phần đất vườn mà ông đang canh tác.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị N trình bày:

Vào năm 1990, bà Nguyễn Thị V có cho vợ chồng ông một phần diện tích đất để cất nhà ở trên phần đất đang tranh chấp, vì ông Thao là cháu ruột của bà

V. Ông bà đã cất một căn nhà lá, đến năm 2013 thì xây nhà kiên cố để ở cho đến nay tại vị trí theo bản vẽ ngày 30/8/2016 của Tòa án. Trong tranh chấp này, vợ chồng ông không có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông Thao và bà Nhung đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ông bà.

- Ông Nguyễn Văn B (con của bà Nguyễn Thị V) trình bày: Tại biên bản ngày 24/11/2016 (Bút lục 265) ông cho rằng ông không liên quan gì trong vụ kiện này nên xin không có ý kiến gì về vụ kiện và không tham gia giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Theo kết quả đo đạc, thẩm định đất tranh chấp tại Bản trích đo địa chính số 32/TTKTTNMT, ngày 09/9/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì thửa đất 605 có diện tích 8.954,6m² giảm 473,4m² so với giấy đất được cấp. Tại Công văn số 1110/UBND-NC, ngày 11/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện P trình bày: Hộ bà Nguyễn Thị Duyên (Viên) được Ủy ban nhân dân quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đất) số 00255, ngày 02/6/1998 gồm các thửa 605 và 660, diện tích 9.801m² (loại đất T+LNK+2L), đến năm 2011 hộ bà V được cấp đổi giấy đất mới là CH00646 thửa 605, diện tích 9.428m² (ONT+CLN+LUA), việc cấp giấy đất cho hộ bà V là đúng quy định pháp luật, từ sau khi cấp giấy đất đến nay chưa có biến động về diện tích các thửa đất trên. Kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp giảm 473,4m² là sai số giữa hai lần đo.

Tại kết luận giám định số 08/KL-PC54, ngày 31/01/2018 thì không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Phiên và Lý Văn Điều tại các “Giấy bán đất” ngày 13/02 (là ngày 13/02/1998 - Bút lục 16) và “Tờ nhượng đất cho cháu” ngày 12/3/1994 so với mẫu là do cùng một người ký ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố C đã tuyên xử:

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 131, Điều 705, Điều 707, 708 và Điều 712 của Bộ luật dân sự 1995. Theo hướng dẫn tại điểm 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán. Khoản 3 Điều 26, Điều 37, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các ngày 12/3/1994, 01/11/1995, 13/9/1995, 13/02/1998 và “Tờ nhượng đất cho cháu” không ghi ngày đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn Năm với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H không có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục ổn định cho ông Nguyễn Văn V sử dụng phần đất trồng lúa tại thửa 605⁴ có diện tích 3.752,6m² và một phần diện tích đất trồng lúa tại thửa 605³ nơi giáp với thửa 604 và 661 có kích thước chiều ngang giáp với thửa 605² và chiều ngang giáp với thửa 605⁴ cùng là 25m có chiều dài nơi giáp với thửa 604 là 59,25m (là số đo chiều dài tại vị trí này của thửa 605³). Buộc ông Nguyễn Văn V và những người con của ông là anh Nguyễn Việt H, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Văn T và những người trong gia đình phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị V (đại diện của hộ gia đình bà Nguyễn Thị V) sử dụng phần diện tích đất trồng lúa còn lại tại thửa 605³ nói trên.

Buộc ông Nguyễn Văn V và những người con của ông là anh Nguyễn Việt H, anh Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn Văn T và những người trong gia đình phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị V (đại diện của hộ gia đình bà Nguyễn Thị V) phần đất trồng cây lâu năm tại thửa 605 có vị trí chiều ngang giáp với Rạch Xẻo Tre và đường giao thông nông thôn và chiều ngang giáp với thửa 605³ với cùng kích thước mỗi cạnh là 09m, có chiều dài nơi giáp với thửa 605¹ là 26,8m. Tiếp tục ổn định cho ông Nguyễn Văn V sử dụng phần đất trồng cây lâu năm và phần đất ở tại nông thôn còn lại của thửa 605 nói trên. Ông Nguyễn Văn V phải trả cho bà Nguyễn Thị V (đại diện của hộ gia đình bà Nguyễn Thị V) giá trị của diện tích đất ở nông thôn (là phần diện tích sau khi đã trừ đi phần của ông Nguyễn Văn T đang sử dụng còn lại là 241,2m²) là 132.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị V (đại diện của hộ gia đình bà Nguyễn Thị V) phải bồi thường giá trị cây trồng của gia đình ông Nguyễn Văn V trên phần diện tích đất mà gia đình ông V phải trả lại cho bà V nói trên theo đơn giá tại biên bản định giá ngày 30/8/2016 (đính kèm) tương ứng với số cây trồng trên phần đất này trong quá trình thi hành bản án.

Kể từ khi bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu đối với khoản tiền nói trên, nếu chậm trả thì ông Nguyễn Văn V còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Vị trí, kích thước các phần đất tranh chấp nói trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 32/TTKTTNMT, ngày 09/9/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thành phố C và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 961965, số vào sổ

cấp giấy chứng nhận CH00646, ngày 13/9/2011 do Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho hộ Nguyễn Thị V (đính kèm).

Các đương sự phải tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận các diện tích đất nói trên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/5/2018, ông Nguyễn Văn V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng gia đình ông đồng ý trả đất ở và bác đơn phản tố của bị đơn.

Ngày 26/4/2018, bà Nguyễn Thị T người đại diện hợp pháp bị đơn kháng cáo không chấp nhận giao phần đất ở cho nguyên đơn và nguyên đơn trả thêm 130.000.000 đồng và bồi thường cây trồng trên đất.

Ngày 22/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 14/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án số 05/2018/DSST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố C cho rằng Bản án sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất của ông Nguyễn Văn Năm và bà Nguyễn Thị V, vì các lần cấp giấy chứng nhận, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi nhưng không đưa UBND huyện P vào tham gia tố tụng; quyết định không ghi rõ diện tích nên không thể thi hành án; không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn V nhưng không giải quyết số vàng đã giao cho ông Nguyễn Văn Năm là không triệt để nên Kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật, hai bên đã giao đất và vàng cho nhau xong, nên khi ông Năm còn sống hai bên không tranh chấp. Đất ông V đã sử dụng và cải tạo từ đất lúa sang đất vườn, trồng cây lâu năm, nên đề nghị hủy án về thẩm định lại thực tế đất các bên tranh chấp là đất gì để đảm bảo quyền lợi các đương sự.

Người đại diện cho bị đơn cho rằng ông Năm chỉ chuyển nhượng 4 công đất ruộng, nay bị đơn cũng đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn 4 công đất ruộng, còn diện tích đất khác phải trả lại cho bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tuân thủ

đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn và một phần phản tố của bị đơn, có những sai sót như sau: Bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, so với đất thực tế có thay đổi nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện P vào tham gia tố tụng là vi phạm; tuyên án không ghi rõ diện tích, vị trí dẫn đến khó thi hành án; bản án tuyên chấp nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng, phần còn lại không chấp nhận nhưng không giải quyết hậu quả là chưa toàn diện, triệt để vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, đại diện hợp pháp bị đơn bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì thấy:

[1]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn phản tố của bị đơn cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; vụ kiện có đương sự là bà Nguyễn Thị Ngọc T hiện đang định cư tại Hàn Quốc nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố C, được quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện P cấp ngày 02/6/1998 cho hộ của bà Nguyễn Thị V (Duyên), trong đó có 300m² đất thổ cư, 1.402m² đất trồng cây lâu năm và 7.099m² đất trồng lúa; nên tổng diện tích được cấp cho bà Nguyễn Thị V (Duyên) là 8.801m² nhưng trong giấy ghi diện tích 9.801m² (bl: 219); ngày 13/9/2011, UBND huyện P đã chỉnh lý lại thành 9.428m², trong đó có 300m² đất thổ cư, 1.402m² đất trồng cây lâu năm và 7.726m² đất trồng lúa (bl: 89). Tuy nhiên, sau khi thẩm định và đo đạc vị trí đất, diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị V còn 8.954,6m², thấp hơn diện tích đất trong giấy cấp đổi chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 là 473,4m² (9.428m² – 8.954,6m²); theo Công văn số 1110/UBND-NC ngày 11/9/2017 của

UBND huyện P, thành phố C (bl: 364) thì diện tích đất bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đăng ký, cấp đổi lại năm 2011 là do sai số giữa hai lần đo đạc nhưng cũng có tài liệu xác định diện tích đất bị thay đổi có liên quan đến việc mở đường. Do đó, không cần thiết đưa UBND huyện P, thành phố C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ cần xác minh, thu thập tại UBND huyện P, thành phố C để làm rõ diện tích đất bị thay đổi.

[3]. Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn V cho rằng vợ chồng ông Năm đã chuyển nhượng cho ông 4 lần: Lần thứ nhất 03 công đất lúa giá 02 cây 05 chỉ vàng 24K; lần 2 là 1,5 công đất ở, đất lúa giá 01 cây 05 chỉ vàng 24K; lần 3 là 02 góc 03 giá 05 chỉ vàng 24K; lần cuối mua 01 công đất vườn và 02 góc 03 đất lúa giá là 02 cây 05 chỉ vàng 24K. Tổng cộng 5,5 công và 2 lần (02 góc 03).

Tuy nhiên, đối chiếu tài liệu “*Tờ nhượng đất cho cháu*” do ông Nguyễn Văn V cung cấp thì diện tích đất chuyển nhượng không khớp nhau, không thể hiện vị trí đất hai bên chuyển nhượng. Nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung:

1. Để có căn cứ xác định ông Năm chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V diện tích bao nhiêu, đất tọa lạc tại đâu thì cần phải làm rõ ngoài diện tích đất hai bên tranh chấp, gia đình ông Năm còn diện tích đất nào khác không? Đất hai bên chuyển nhượng có đúng đất gia đình ông Nguyễn Văn V đang quản lý, sử dụng hay không?

2. Khi chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Văn V đã giao vàng, tiền đủ chưa; ngoài tờ nhượng đất ông Nguyễn Văn V cung cấp, có ai chứng kiến, biết việc giao vàng, tiền giữa hai bên không?

3. Đất cấp cho hộ gia đình, khi ông Năm chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V thì những người trong hộ gia đình có biết không, có chứng kiến không, có được chia vàng chuyển nhượng đất không, nếu có thì ai nhận bao nhiêu vàng, tiền?

4. Nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì phải xác định rõ diện tích, đo vẽ vị trí cụ thể, rõ ràng để đảm bảo thi hành án; phần nào không công nhận phải giải quyết hậu quả thì mới triệt để vụ án...

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy do việc thu thập chứng cứ và xác minh chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm

giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố C; Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố C để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản, chi phí giám định và án phí dân sự sơ thẩm, sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V không phải chịu nên hoàn trả 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 001151 ngày 07/5/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố C cho ông Nguyễn Văn V.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V không phải chịu nên hoàn trả 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 001146 ngày 03/5/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố C (do bà Nguyễn Thị T nộp thay) cho bà Nguyễn Thị V.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 18 tháng 10 năm 2019.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1)
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1)
- TAND Thành phố C (1)
- VKSND Thành phố C (1)
- Cục THADS TP C (1)
- Các đương sự (11)
- Lưu HS (1) VP (6) (PTHH-23)

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

Đặng Văn Ý

