

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 112/2018/DSPT

Ngày 31 - 08 - 2018

V/v tranh chấp “*quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lương

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 8 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn A**; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Trần Văn A**; Trú tại: Khu vực 1, đường H, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2015*).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn B**; Trú tại: Ấp 1, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thị H** - Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị C**; Trú tại: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho bà C: Ông **Nguyễn Văn B** là nguyên đơn (*Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2014*).

Anh **Nguyễn Văn D** và chị **Nguyễn Thị Đ**; Cùng trú: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho anh D và chị Đ: Anh **Trần Văn A**; Trú tại: Khu vực 1, đường H, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2015*).

Ông **Nguyễn Văn T**; Trú tại: Ấp 1, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ông **Nguyễn Văn N**; Trú tại: Ấp 2, xã H, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông **Nguyễn Văn E**; Trú tại: Ấp T, xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn M**, ông **Nguyễn Văn H**, bà **Nguyễn Thị T**, bà **Phan Thị L**, bà **Phan Thị S**; Cùng trú: Ấp 1, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông **Nguyễn văn A** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có đại diện là ông Trần Văn A trình bày: Năm 1987, gia đình ông Nguyễn Văn A được cấp quyền sử dụng đất ruộng diện tích 4.935m² thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện T (nay là huyện K, thành phố Cần Thơ). Ngày 15/4/1990, ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2226 và cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy đất) số 000287 ngày 19/12/1998. Năm 1992, ông A đã cầm cố khoảng 4.000m² đất này cho ông Nguyễn Văn N với số vàng 07 chỉ 24K, thời hạn 15 năm (từ năm 1992 đến năm 2007). Việc cầm cố đất có làm giấy viết tay giao cho ông N giữ. Đến năm 2007, do ông đi làm ăn xa, không có mặt tại địa phương và ông A chưa có khả năng để chuộc lại quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, ông A gặp ông N xin chuộc lại đất mới biết ông N đã cầm cố đất của ông cho em ruột ông là ông Nguyễn Văn B. Ông A đã nhiều lần thương lượng với ông B để xin chuộc lại đất nhưng ông B không đồng ý mà còn yêu cầu ông A phải ký giấy chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông, ông B hứa trả cho ông A 30.000.000 đồng nhưng ông A không đồng ý. Nay ông A yêu cầu ông B trả lại diện tích tại thửa số 45, diện tích đo thực tế là 4.021,9m², ông sẽ trả lại cho ông N 07 chỉ vàng 24k.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: Vào năm 2000, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng tại thửa số 45, diện tích theo giấy đất là 4.935m² (do ông Nguyễn Văn A đứng tên giấy đất) của người anh ruột là ông Nguyễn Văn T, giá 01 công 01 cây vàng 24K (tổng cộng là 49 chỉ vàng 24K). Ông đã giao vàng cho ông T và nhận đất sử dụng từ đó đến nay. Việc chuyển nhượng không làm giấy tờ. Theo ông đất này do ông Nguyễn Văn N nhận chuyển nhượng từ ông A. Ông N chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn E, ông T lấy đất của ông chuyển đổi với ông E (ông T lấy phần đất mà ông E mua của ông N, thửa số 45 do ông A đứng tên), sau đó ông T chuyển nhượng lại cho ông. Lúc nhận chuyển nhượng đất trên, thì ông N có cho ông biết là đất này ông A đã chuyển nhượng cho ông N nên ông mới mua, ông không trực tiếp hỏi ông A vì ông A đã bỏ địa phương đi làm ăn xa, không biết ở đâu. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý giao trả lại đất.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông **Nguyễn Văn T**: Năm 1998, ông và ông Nguyễn Văn E có chuyển đổi đất (ông giao đất của ông cho ông E, còn ông nhận thửa đất số 45 do ông A đứng tên). Theo ông được biết, thửa đất số 45 mà ông A đứng tên là do ông N và ông E mua lại của ông A, không phải là cầm cố như ông A trình bày. Sau này, ông N giao hết lại cho ông E sử dụng nên ông E mới có đất chuyển đổi với ông. Việc ông và ông E chuyển đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Đến năm 2000, ông chuyển nhượng thửa đất số

45 lại cho người em ruột là ông Nguyễn Văn B với giá 01 công 01 cây vàng 24K. Ông đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông B sử dụng cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Ông chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn E: Năm 1991, ông và người em rể là ông Nguyễn Văn N hùn tiền mua thửa đất số 45 nói trên của ông Nguyễn Văn A với giá 07 chỉ vàng 24K. Ông và ông N đã giao đủ vàng cho ông A và nhận đất sử dụng từ năm 1991. Lúc mua bán đất, có làm giấy viết tay, ông đại diện ký tên giao dịch với ông A cho đến nay giấy sang nhượng đã bị hư không còn. Đến năm 1993, ông đã giao trả cho ông N 03 chỉ vàng 24K để được sử dụng toàn bộ diện tích đất đã sang nhượng của ông A. Khoảng năm 1996, ông lấy phần đất này đổi đất với ông Nguyễn Văn T (em ruột ông N). Sau này ông T chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn B thì ông không rõ. Ông A trình bày đất này do ông cầm cố cho ông N là không đúng, thực tế thì ông A đã sang bán cho ông và ông N vào năm 1991 nên ông Lấn đòi lại đất thì ông không đồng ý.

- Ông Nguyễn Văn N: Ông là anh ruột của ông Nguyễn Văn B, ông thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn E, không bổ sung gì thêm. Ông cho rằng, việc ông A chuộc lại đất là không đúng, nên ông không đồng ý.

- Các thành viên trong hộ ông A là anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Đ (anh Trần Văn A là đại diện) và bà Nguyễn Thị C (ông A là đại diện) trình bày: Thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

- Xác định gia đình ông Nguyễn Văn A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45, diện tích 4935m² (thực tế là 4.021,9m²), loại đất 2L, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện T cũ, nay là huyện K, thành phố Cần Thơ theo giấy đất số 000287, cấp ngày 19/12/1998 do hộ ông Nguyễn Văn A đứng tên cho các ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn E từ năm 1992. Các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và vàng nên được Tòa án công nhận.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải giao trả quyền sử dụng đất thửa số 45 như nêu trên, vì không đủ cơ sở.

Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 45 như nêu trên cho ông B được sử dụng. Ông B được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên theo quy định. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B về việc hỗ trợ cho ông A số tiền 30.000.000 đồng.

Ngày 18/9/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi của ông Nguyễn Văn B cùng ông B đều yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông A còn trình bày tại thời điểm cấp giấy đất năm 1990 thì ông đang sống chung với người vợ trước là Trần Thị N như vợ chồng không đăng ký kết hôn và không có con chung, bà N cũng ký tên vào giấy cổ đất, sau khi nhận 07 chỉ vàng cổ đất thì bà N cùng chi tiêu chung số vàng này trong gia đình,

sau đó hai người đi nơi khác làm ăn và đã tự ly hôn không qua tòa án, đến năm 1995 ông mới có đời vợ sau là bà Nguyễn Thị C cho đến nay. Ông không biết việc ông E tự ý đổi giấy đất mới của ông vào năm 1998, khi ông về thỏa thuận chuộc đất khoảng năm 2013 thì bà C mới biết việc cổ đất, nay ông yêu cầu bị đơn phải trả cho ông phần đất tranh chấp, trong quá trình giải quyết vụ án ông chỉ không đồng ý trả đất cho ông A và yêu cầu công nhận cho ông phần đất này, ông không có đơn yêu cầu phản tố và không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn E trình bày do thời điểm ông A không có mặt ở địa phương nên ông có nhờ em của ông là Nguyễn Văn S đi làm thủ tục cấp đổi giấy đất mới đứng tên hộ ông Nguyễn Văn A vào năm 1998, về thủ tục đổi giấy ra sao thì ông không rõ, ông xác định đất này ông A đã chuyển nhượng không phải là cầm cố, lúc này bà Trần Thị N là vợ cũ của ông A cũng ký tên vào giấy chuyển nhượng.

Những người làm chứng có mặt tại phiên tòa là Nguyễn Thị T, Phan Thị L và Phan Thị S đều thống nhất trình bày việc ông A đã chuyển nhượng đất tranh chấp là đúng. Riêng ông Nguyễn Văn M trình bày ông A là cháu của ông vì người cha của A là anh vợ của ông, đối với đất đang tranh chấp là chuyển nhượng hay cầm cố thì ông không biết, nhưng vào thời điểm này về giá đất thì ông biết là 3,4 chỉ vàng 24 K/01 công vì vào thời điểm này ông biết cha của ông A có bán đất cho người khác với giá này. Khi cha của A đi nơi khác ở thì ông A cũng dỡ nhà đi nơi khác và sau đó ông thấy anh em ông N, ông E và ông B sử dụng đất này không có ai tranh chấp cho đến khi ông A kiện đòi đất.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, các đương sự và những người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng pháp luật khi giải quyết vụ án. Về nội dung vụ án, thì bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào quá trình sử dụng đất của các đương sự là Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn E và Nguyễn Văn B để công nhận đất tranh chấp cho phía bị đơn là chưa đủ cơ sở. Các đương sự không cung cấp được các giấy tờ về chuyển nhượng hay cầm cố đất tranh chấp vào năm 1991, tại phiên tòa nguyên đơn trình bày đã chung sống với bà Trần Thị N như vợ chồng từ trước năm 1991 nên đất tranh chấp không thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị C (vợ sau của ông), bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng bản án công nhận đất cho bị đơn là vượt quá yêu cầu của đương sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày về giấy đất của nguyên đơn được cấp lần đầu năm 1990 và không làm thủ tục đổi giấy đất mới, còn ông E trình bày ông nhờ người quen là ông S làm thủ tục cấp đổi giấy đất đứng tên nguyên đơn vào năm 1998 cũng chưa được làm rõ là chưa đủ cơ sở xác định đất đã chuyển nhượng hay là cầm cố. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất do đã cầm cố, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu này vì cho rằng nguyên đơn đã chuyển nhượng đất xong. Tòa án thụ lý, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn yêu cầu đòi lại đất đã cầm cố, phía bị đơn và những người có cùng quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bị đơn đều không chấp nhận vì cho rằng đất tranh chấp đã chuyển nhượng xong nhưng các bên đương sự chỉ trình bày về các giao dịch này mà không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh như các giấy tờ về chuyển nhượng hay cầm cố đất. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thừa nhận tại thời điểm xảy ra giao dịch thì ông A đang sống chung với người vợ trước là bà Trần Thị N nhưng không đăng lý kết hôn và lúc này bà N cũng ký tên vào giấy tờ chuyển nhượng hoặc cầm cố đất nói trên. Ông A còn trình bày sau khi nhận 07 chỉ vàng cổ đất thì hai vợ chồng chuyển về Long Xuyên cùng sử dụng số vàng này để làm ăn, sau đó hai người đã tự chia tay, phía ông E thì thừa nhận ông đã nhờ người em là Nguyễn Văn S đi làm thủ tục cấp đổi giấy đất mới đứng tên hộ ông Nguyễn Văn A vào năm 1998. Do các bên đương sự không cung cấp những tình tiết này nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc bà Trần Thị N có liên quan như thế nào đối với phần đất đang tranh chấp vì lúc này bà N còn đang sống chung với ông A, chưa xác minh về thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận mới phần đất tranh chấp đứng tên hộ gia đình ông A vào năm 1998 theo như lời thừa nhận nói trên của các bên đương sự để làm rõ những tình tiết khách quan của vụ án là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn công nhận ổn định đất tranh chấp cho phía bị đơn là vượt quá yêu cầu của đương sự, vì bị đơn không có yêu cầu phản tố và không thực hiện các thủ tục về phản tố theo quy định pháp luật. Như đã phân tích trên, do những chứng cứ mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể điều tra làm rõ để giải quyết vụ án đúng pháp luật đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Cần Thơ về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A với bị đơn là ông Nguyễn Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N và Nguyễn Văn E.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định và định giá tài sản: Chưa ai phải chịu và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn A được nhận lại tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 009430 ngày 22/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, thành phố Cần Thơ.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án H. K;
- THA.DS-H. K;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương