

**TÒA ÁN NHÂN NHÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 209/2017/DS-PT

Ngày: 28-8-2017

V/v tranh chấp: “Đất đai, đòi
lại quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ 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: Ông **Mai Hoàng Khải;**

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

Bà Trần Thị Kim Em

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Liễu Hạnh**-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Võ Trung Hiếu**-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 và 28 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền
Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2017/TLPT- DS ngày 12
tháng 7 năm 2017 về tranh chấp: “Đất đai, đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2017
của Toà án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:170/2017/QĐPT-DS
ngày 24 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Phạm Thị Thu T**, sinh năm 1988;

Địa chỉ: khu phố 2, Thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của chị T là ông Phạm Văn I, sinh năm 1964 (có
mặt); theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 20/5/2016, số công chứng 512
quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Địa chỉ: khu phố 2, Thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

2. Bị đơn: **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp X, xã K, huyện G, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của chị L là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958 (có mặt); theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 07/11/2016, số công chứng 271 quyền số 01/TP/CC-SCC/UQ.

Địa chỉ: ấp X, xã K, huyện G, Tiền Giang

3. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn L đại diện cho bị đơn Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn I trình bày:**

Vào ngày 12 tháng 8 năm 2015, chị T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Y cư ngụ tại ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang phần đất lúa diện tích 4350,8m², thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Chị T và ông H, bà Y đã làm hợp đồng công chứng tại phòng công chứng Đ, khi làm các thủ tục chuyển nhượng ông H, bà Y không hề nói về việc thửa đất này có cầm cố hay thế chấp cho ai. Khi các thủ tục xong, chị T làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01420 cấp ngày 09/9/2015. Trong thời điểm giao nhận đất không có ai tranh chấp, đến mùa sản xuất chị T đến làm thì chị Nguyễn Thị L ngăn cản không cho chị T làm và nói rằng ông H, bà Y đã cầm cố thửa đất này cho chị L rồi. Nay chị T yêu cầu chị Nguyễn Thị L giao trả lại cho chị diện tích đất là 4350,8m² thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 65, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01420 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/9/2015 cho chị T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang và chị T có yêu cầu chị Nguyễn Thị L bồi thường cho chị số tiền là 10.875.000 đồng do chị L đã canh tác trên thửa đất này từ tháng 01/2016 cho đến nay, từ tháng 8/2015 cho đến nay chị T không được sử dụng thửa đất này, không được hưởng hoa lợi từ thửa đất.

***.Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Vào khoảng tháng 6/2014 âm lịch, chị L có cầm cố thửa đất số 334, tờ bản đồ số 65 của ông Nguyễn Văn H ngụ ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang với số tiền 75.000.000 đồng, có làm giấy tay, ông H và vợ ông H là bà Phạm Thị Y ký tên và có chứng kiến của trưởng ấp là ông Nguyễn Tấn P, chị L đã giao đủ tiền cho ông H, bà Y. Chị L và ông H, bà Y có thỏa thuận thời gian cầm cố là 02 năm. Khi nào ông H, bà Y trả tiền thì chị L sẽ trả lại đất. Chị L canh tác thửa đất này từ năm 2014

cho đến nay. Sự việc ông H, bà Y có bán thửa đất số 334 cho chị Phạm Thị Thu T thì chị L hoàn toàn không biết. Vào khoảng đầu năm 2016, chị T đòi lại ruộng chị L mới biết ông H đã bán cho chị T. Nay chị T yêu cầu trả lại thửa đất 334 cho chị T và yêu cầu chị L bồi thường cho chị T số tiền là 10.875.000 đồng do chị L đã canh tác trên thửa đất này từ tháng 01/2016 cho đến nay, từ tháng 8/2015 cho đến nay chị T không được sử dụng thửa đất này, không được hưởng hoa lợi từ thửa đất thì chị L không đồng ý vì chị L đã cầm cố thửa đất này từ trước. Nếu ông H trả lại chị 75.000.000 đồng thì chị sẽ trả lại đất cho ông H, bà Y.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn I xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi chị Nguyễn Thị L bồi thường số tiền 10.875.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

Căn cứ Điều 166, 579 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Phạm Thị Thu T. Chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Thu T thửa đất 344, diện tích 4350,8m² đất lúa tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện G thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01420 ngày 25/9/2013 khi án có hiệu lực pháp luật (Có trích bản đồ địa chính khu đất 05/4/2017 kèm theo).

Đình chỉ yêu cầu của chị Phạm Thị Thu T về việc yêu cầu chị L bồi thường thiệt hại số tiền 10.875.000 đồng (Mười triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự theo qui định pháp luật.

Ngày 16/5/2017 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, khi nào giao đất cho chị T thì chị T giao 75.000.000 đồng thì Loan mới đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn I đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị Thu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi chị Nguyễn

Thị L giao trả cho chị T phần diện tích 4.350,8m² thuộc thửa 334 tờ bản đồ số 65 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 01420 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Y đứng tên vào ngày 25/9/2013 tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Vì đất này ông H, bà Y đã chuyển nhượng cho Phạm Thị Thu T và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 09/9/2015.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn L trình bày: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Vì phía bị đơn không có quan hệ giao dịch với nguyên đơn. Khi nào ông H, bà Y hoàn trả 75.000.000 đồng tiền cầm cố đất cho Loan thì Loan giao trả đất cho ông H, bà Y theo hợp đồng.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về thủ tục tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng với quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, Tòa sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Y và bà Nguyễn Thị Trinh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự nhưng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xử: Hủy bản án sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L đại diện cho bị đơn Nguyễn Thị L ghi ngày 16/5/2017 (bút lục 99) kèm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 44994 ngày 19/5/2017 (bút lục 103) đã thực hiện đúng với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ.

Về quan hệ pháp luật: Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp là đất đai: “Đòi lại quyền sử dụng đất” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn Phạm Thị Thu T căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Y được công chứng ngày 12/8/2015 (bút lục 01, 1a, 02) tại thửa 334 tờ bản đồ số 65 diện tích 4.350,8m² tại ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01420 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/9/2013 cho ông H và bà Y đứng tên, hợp đồng chuyển nhượng nói trên đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 09/9/2015 để đòi chị Nguyễn Thị L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất phải trả đất cho chị T.

Bị đơn Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn L cho rằng: Phần đất mà chị T yêu cầu chị L giao trả, chị L đã hợp đồng cầm cố với ông H, bà Y vào ngày 27/6/2014 với giá là 75.000.000 đồng. Theo thỏa thuận sau 2 năm, ông H, bà Y trả lại tiền chị L trả lại đất, nếu sau 2 năm ông H, bà Y không có tiền chuộc đất thì chị L tiếp tục làm chùng nào có tiền thì chị L cho chuộc đất. Việc ông H, bà Y hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã cầm cố cho chị L thì chị không biết. Vì vậy chị L không đồng ý giao trả đất cho chị T, khi nào ông H, bà Y trả tiền cho chị thì chị trả đất cho ông H, bà Y.

[3]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được đưa ra xem xét tại phiên tòa, nghe lời trình bày và phát biểu tranh luận của hai bên đương sự, đại diện cho nguyên đơn và bị đơn. Ý kiến nhận xét phân tích và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Nguồn gốc đất chị T và chị L đang tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Y đứng tên. Trước khi ông H, bà Y làm thủ tục chuyển nhượng cho chị T thì ông H, bà Y đã hợp đồng cầm cố đất cho chị L, diện tích 55 sào gồm thửa 334 của ông H, bà Y và thửa 1722 của chị T1. Nhưng khi tiến hành giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm không đưa ông H, bà Y, chị T1 vào tham gia tố tụng, không lấy lời khai người làm chứng (Nguyễn Tấn P), không kiểm tra đất tranh chấp ngoài chị L đang sử dụng còn có ai cùng canh tác với chị hay không, không làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Y với chị T đã được hai bên tiến hành bàn giao tài sản (bên giao tiền, bên giao đất) trên thực tế hay chưa, nhưng lại xử buộc chị L giao trả đất cho chị T

là chưa đủ căn cứ pháp luật. Ngoài ra trong biên bản nghị án (bút lục 83), bút ký phiên tòa (bút lục 95) nhận định của tòa án (bút lục 91) và quyết định bản án (bút lục 91) đều ghi thừa 344 trong khi việc giải quyết vụ án là thừa 334. Tòa cũng không áp dụng các Điều 166, 167, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013 để giải quyết. Những thiếu sót nêu trên là nghiêm trọng cấp phúc thẩm không thể khắc phục, nên cần phải hủy án giao hồ sơ về tòa sơ thẩm giải quyết lại. Do hủy án để xét xử lại nên cấp phúc thẩm chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông L.

Từ những phân tích trên, xét thấy ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy bản án sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử vụ án “Tranh chấp về đất đai, đòi lại quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Phạm Thị Thu T.

Bị đơn: Nguyễn Thị L.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng với quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm chị Nguyễn Thị L không phải chịu.

Trả lại cho chị L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm chị đã nộp theo biên lai thu số 44994 ngày 19/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên lúc 8 giờ 30 phút ngày 28/8/2017 có mặt hai bên đương sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- VKSND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Mai Hoàng Khải

