

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 133/2018/DSPT

Ngày: 05/9/2018

Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Trường

Ông Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Thúy Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DSST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2018/QĐ-PT, ngày 06 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D có ông Trần Minh Hoan H, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Quốc lộ A, Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2015), có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Công K, sinh năm 1968, vắng mặt.

2.2. Ông Phạm Ngọc N, sinh năm 1961, có mặt.

2.3. Phạm Văn M, sinh năm 1953, vắng mặt.

2.4. Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1977, vắng mặt.

Cùng cư trú: Ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1930, vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị Xuân H2, sinh năm 1976, vắng mặt.

3.3. Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1972, vắng mặt.

- 3.4. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1973, vắng mặt.
3.5. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1981, vắng mặt.
3.6. Bà Lê Thị P, sinh năm 1962, vắng mặt.
3.7. Anh Phạm Quốc C, sinh năm 1989, vắng mặt.
3.8. Chị Phạm Thị Ngọc D2, sinh năm 1983, vắng mặt.
3.9. Anh Phạm Cường Q, sinh năm 1993, vắng mặt.
3.10. Ông Phạm Lữ M1, sinh năm 1975, vắng mặt.
3.11. Triệu Thị Thanh Kim H3, sinh năm 1979, vắng mặt.
3.12. Anh Phạm Nhật T, sinh năm 2001, vắng mặt.
3.13. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1958, vắng mặt.
Cùng nơi cư trú: Ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.
3.14. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Phường 9, thành phố L, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.
3.15. Chị Võ Thị Kim C2, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Ấp 5, xã P, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.
3.16. Ông Đào Văn T1, sinh năm 1950; Nơi cư trú: Ấp Đ, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.
4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trí D - Là nguyên đơn.
5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Trí D trình bày: Nguồn gốc 03 thửa đất đang tranh chấp gồm: Thửa 319, diện tích 3.810m² loại đất trồng lúa, thửa 322 diện tích 940m² loại đất trồng lúa và thửa 302 diện tích 5.710m² loại đất thổ vườn, các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc Ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là của ông Phạm Công K. Ngày 07/6/2010, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho Nguyễn Hoàng A. Sau đó ông A ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho Võ Thị Kim C2. Vào ngày 20/11/2013 tại phòng Công chứng T, bà C2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất 319, 322 và 302 cho ông D với giá 500.000.000đồng, tiền đã giao đủ cho bà C2. Sau đó ông D đã hoàn tất các thủ tục sang tên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M xác nhận ông D đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2014. Tuy được đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D chưa được giao tài sản nên ngày 27/3/2014 ông D đã thông báo yêu cầu ông K, ông N, ông M, bà X giao tài sản là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông D nhưng họ không thực hiện.

Ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K trả lại thửa 302 diện tích theo đo đạc thực tế là 6.744,7m² cùng với nhà ở và cây trồng gắn liền trên đất. Buộc ông M di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.091,5m² thuộc chiết thửa 319 cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc ông N di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất diện

tích 1.037,3m² thuộc chiết thửa 319 cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc bà X di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.043,3m² thuộc chiết thửa 319 cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc ông M1 di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất thuộc chiết thửa 319. Nếu các đương sự không thể di dời nhà trả đất thì yêu cầu Tòa án buộc họ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông D.

- Theo tờ tường trình lập ngày 16/6/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Công K trình bày: Nguồn gốc 03 thửa đất 319, 322, 302 là của cha mẹ ông là Phạm Văn H4 (đã chết) và Võ Thị H1. Khi còn sống cụ H4 đã chia cho các anh em ông K các phần đất theo như ranh đất thực tế sử dụng hiện nay để xây nhà ở. Tuy nhiên các anh em ông chưa thực hiện thủ tục sang tên tách bộ mà các thửa đất trên cụ H4 để cho ông K đứng tên thay. Ngày 07/6/2010, ông K cho ông Đào Văn T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay của Nguyễn Hoàng A 350.000.000đồng. Ông T1 đóng lãi được 10 tháng thì không đóng nữa nên ông A tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Kim C2. Sau đó bà C2 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Trí D. Do ông K không chuyển nhượng đất cho ông A nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Theo tờ tường trình lập ngày 16/6/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Văn M trình bày: Vào năm 1997, cha mẹ ông là Phạm Văn H4 (đã chết) và Võ Thị H1 cho ông 2.000m² đất tại thửa 319 nhưng không có lập văn bản và ông vẫn chưa sang tên tách bộ. Khi được cho đất ông M cất nhà gỗ ở tạm. Đến năm 2006, ông xây lại nhà cấp 4. Do ông M không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Theo biên bản hòa giải ngày 13/7/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Ngọc N trình bày: Phần đất ông đang sử dụng tại thửa 319 là của cha mẹ ông là Phạm Văn H4 (đã chết) và Võ Thị H1 cho. Khi cha mẹ ông cho đất không có lập văn bản và ông vẫn chưa sang tên tách bộ. Năm 2015, ông xây nhà để ở và trồng cây lâu năm trên đất được cha mẹ cho, lúc này không có ai tranh chấp ngăn cản. Do ông N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Theo tờ tường trình lập ngày 16/6/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị Mỹ X trình bày: Vào năm 2000, ông ngoại bà là cụ Phạm Văn H4 (đã chết) cho mẹ bà Phạm Thị X1 1.000m² đất tại chiết thửa 319. Khi cụ H4 cho đất không có lập văn bản và mẹ bà vẫn chưa sang tên tách bộ. Năm 2003, bà X1 mất nên để lại phần đất nêu trên cho bà X. Năm 2013, bà X xây dựng nhà cấp 4 trên phần đất cụ H4 cho. Do bà X không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn U trình bày: Vào khoảng năm 1985-1986, ông U có nhận chuyển nhượng thửa đất ruộng số 40 (phía sau nhà ông N và ông M hiện nay) nhưng chưa làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Do cụ H4 thấy thửa 40 liền kề thửa 319 của cụ H4

còn thừa 322 liền kề thửa đất của ông U nên giữa cụ H4 và ông U thỏa thuận trao đổi cụ H4 sẽ canh tác thửa 40 còn ông U sẽ canh tác thửa 322, tuy nhiên hai bên không lập văn bản để sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi đổi đất, ông U cải tạo thành đất vườn trồng nhãn và hiện nay đang trồng sầu riêng và tứ quý. Thửa đất 322 được chuyển đổi hợp lệ với cụ H4 nên ông U không đồng ý cho ai định giá đất và cây trồng trên đất. Ông U không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Theo biên bản hòa giải ngày 13/7/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Văn T1 trình bày: Trước đây ông T1 có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Hoàng A. Ông T1 đóng lãi được hơn 01 năm thì không còn khả năng trả lãi nữa. Ông K đứng ra vay rồi cho ông T1 mượn lại một nửa.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Kim C2 trình bày: Vào ngày 09/8/2013, tại Văn phòng công chứng K bà C2 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất 319, 322, 302 từ ông Nguyễn Hoàng A với giá 300.000.000đồng. Khi đó trên đất có nhà ở và cây trồng ông A đều chuyển nhượng hết cho bà C2. Lúc đó, cả hai có đến đất để cắm mốc nhưng không có đo đạc. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng thì bà C2 được xác nhận đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/10/2013 thì bà C2 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản có trên các thửa đất 319, 322 và 302 cho ông Nguyễn Trí D, giá chuyển nhượng đất bà không nhớ rõ bao nhiêu nhưng ông D đã giao đủ tiền cho bà. Nay ông D khởi kiện đòi ông K, bà X, ông N, ông M trả lại đất thì bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DSST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng Dân sự và Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Áp dụng khoản 7 Điều 698 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 161 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoản 12, xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ X giao trả quyền sử dụng đất thửa 322.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí D về việc:

2.1. Về việc yêu cầu ông Phạm Công K giao trả ông Nguyễn Trí D quyền sử dụng đất thửa 302 (theo Vlap là thửa 18) diện tích 6.744,7m², loại đất trồng cây lâu năm.

2.2. Về việc yêu cầu ông Phạm Ngọc N di dời nhà ở để giao trả ông Nguyễn Trí D quyền sử dụng đất 1.037,2m², loại đất trồng lúa, chiết thửa 319 (theo Vlap là thửa 29).

2.3. Về việc yêu cầu ông Phạm Văn M di dời nhà để giao trả ông Nguyễn Trí D quyền sử dụng đất 1.091,5m², loại đất trồng lúa, chiết thửa 319 (theo Vlap là thửa 29).

2.4. Về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ X di dời nhà để giao trả ông Nguyễn Trí D quyền sử dụng đất 1.043,3m², chiết thửa 319 (theo Vlap là thửa 29), loại đất trồng lúa.

Các thửa đất 302, 219, 322 tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Công K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số phát hành X 987341, số vào sổ 38122 ngày 22/7/2003. Ngày 24/02/2014 đã chỉnh lý mặt bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Nguyễn Trí D.

Có trích đo bản đồ khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít lập ngày 28/9/2017 kèm theo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc định giá về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 18/5/2018 nguyên đơn Nguyễn Trí D kháng cáo với nội dung: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử ông D chưa được thông báo ông Nguyễn Văn U tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên chưa được gặp mặt ông U thỏa thuận việc đổi đất giữa thửa 40 và thửa 322. Việc Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với người thứ ba theo khoản 7 Điều 698 Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp. Ông D đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ bà C2 và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được pháp luật bảo vệ quyền lợi. Do đó ông D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ngày 07/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Ông K không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng A. Lễ ra cấp sơ thẩm phải xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông A, giữa bà C2 với ông D có hợp pháp hay không thì cần phải làm rõ để giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Cấp sơ thẩm chỉ bác yêu cầu buộc di dời của nguyên đơn trên cơ sở nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phù hợp nhưng không xét vô hiệu hợp đồng, không xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận chỉnh lý mặt bốn cho ông D đứng tên là giải quyết vụ án chưa triệt để, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại tính án phí có giá ngạch là không đúng và tuyên án phí không phù hợp với nội dung nghị án, không ghi rõ trong biên bản nghị án phần án phí được quyết định như thế nào, án phí có giá

ngạch hay không có giá ngạch và cụ thể số tiền bao nhiêu. Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đề nghị hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Mang Thít giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Trí D có ông Trần Minh Hoan H đại diện giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bởi vì từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm ông D chưa được thông báo ông Nguyễn Văn U tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên chưa được gặp mặt ông U hòa giải thỏa thuận việc đổi đất giữa thửa 40 và thửa 322. Việc Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với người thứ ba theo khoản 7 Điều 698 Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp mà phải xác định là tranh chấp đòi lại tài sản. Ông D đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ bà C2 và đã được đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu các bị đơn trả lại đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long vẫn giữ nguyên kháng nghị. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Mang Thít giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Khi Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu của ông D về việc đòi ông K, ông N, ông M, bà X giao trả đất nhưng không xem xét giải quyết về trách nhiệm giao trả lại số tiền của ông đã chuyển nhượng đất là chưa bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ông D.

Bị đơn Phạm Ngọc N không đồng ý theo kháng cáo của ông D bởi vì ông K chỉ cho ông Đào Văn T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Hoàng A, các bị đơn đã được chia cho đất và cất nhà ở trên đất, các đương sự không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hoàng A. Ông N thống nhất với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đề nghị hủy án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng;

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và kháng cáo của ông D, hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Mang Thít giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Do hủy án nên đương sự Nguyễn Trí D không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị và nguyên đơn Nguyễn Trí D kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Trí D khởi kiện đòi bị đơn ông Phạm Công K, Phạm Ngọc N, Phạm Văn M, Nguyễn Thị Mỹ X giao trả cho ông D các thửa đất 302, 319, 322 tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Trí D đứng tên mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản đo đạc hiện trạng ngày 23/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít đã xác định: Thửa đất 302 hiện do hộ ông Phạm Văn K, bà Võ Thị H1, bà Nguyễn Thị Xuân H2 (Vợ ông K) đang quản lý sử dụng đất; Thửa đất 319 có nhà của Nguyễn Thị Mỹ X hiện do vợ chồng Nguyễn Thị Mỹ C3, Trần Văn D1 đang sử dụng để ở, căn nhà của ông Phạm Văn M hiện ông M cùng vợ là Lê Thị P và các con là Phạm Thị Ngọc D2, Phạm Quốc C, Phạm Cường Q đang sử dụng để ở; Căn nhà của ông Phạm Ngọc N và căn nhà của ông Phạm Lữ M1 hiện do ông M1 cùng vợ là Triệu Thị Thanh Kim H3 và con là Phạm Nhựt T đang sử dụng để ở; Thửa đất 322 hiện do ông Nguyễn Văn U đang quản lý sử dụng.

Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thông báo cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, Nguyễn Thị Mỹ Chi, Trần Văn D1, Nguyễn Văn U, Lê Thị P, Phạm Thị Ngọc D2, Phạm Quốc C, Phạm Cường Q, Phạm Lữ M1, Triệu Thị Thanh Kim H3, Phạm Nhựt T về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Trí D và đưa họ tham gia với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham dự phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ pháp lý để nguyên đơn Nguyễn Trí D khởi kiện yêu cầu các bị đơn ông K, ông N, ông M, bà X di dời tài sản gồm nhà và cây trồng trên đất để giao trả đất cho ông D các thửa đất 302, 319, 322 thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp V, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Trí D nhận chuyển nhượng đất từ bà Võ Thị Kim C2 được lập ngày 20/11/2013 tại Văn phòng công chứng T và ông Nguyễn Trí D đã được đứng tên chính lý mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét nguồn gốc 03 thửa đất 302, 319, 322 là của vợ chồng cụ Phạm Văn H4 và cụ Võ Thị H1. Theo lời trình bày của các bị đơn ông K, ông M, ông N, bà X thì khi cụ H4 còn sống, vợ chồng cụ H4 và cụ H1 đã phân chia đất cho các con, cụ thể: Trên thửa đất 319 cụ H4 và cụ H1 chia đất cho ông M, sau đó vợ chồng ông M, bà P đã cất nhà ở trên đất từ năm 1997 cho đến nay; bà Phạm Thị X1 (mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ X, Nguyễn Thị Mỹ C3) được cụ H4 và cụ H1 cho đất để cất nhà ở vào năm 1997, năm 2003 bà X1 chết, chị X và chị Mỹ C3 tiếp tục ở trên căn nhà do bà X1 để lại, năm 2010 chị X xây dựng lại căn nhà cấp 4 vách tường sau đó vợ chồng chị C3, anh D1 sử dụng; Ông Phạm Ngọc N được cụ H4 và cụ H1 cho đất để cất nhà ở và trên diện tích đất của ông N đang sử dụng còn có căn nhà của ông Phạm Lữ M1 cùng vợ là Triệu Thị

Thanh Kim H3 và con là Phạm Nhựt T đang sử dụng; Trên thửa 302 có căn nhà của cụ H4 và cụ H1 để lại, sau khi cụ H4 chết, cụ H1 cùng vợ chồng ông K, bà Hương tiếp tục ở trên đất và có trồng cây ăn trái; Trên thửa 322, ông U khai rằng đã thực hiện việc chuyển đổi đất với cụ H4 từ năm 1985-1986. Sau khi đổi đất ông U đã lên liếp trồng cây ăn trái như nhãn, sầu riêng, tứ quý nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất. Hiện nay ông U đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Tuy nhiên, ngày 07/6/2010, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất 319, 322, 302 cho ông Nguyễn Hoàng A. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông A tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho Võ Thị Kim C2 vào ngày 25/7/2013. Đến ngày 20/11/2013 tại phòng Công chứng T, bà C2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất 319, 322 và 302 cho ông D với giá 500.000.000 đồng, tiền đã giao đủ cho bà C2. Sau đó ông D đã hoàn tất các thủ tục sang tên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M xác nhận ông D đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2014. Khi ông K, ông A, bà C2, ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không có ý kiến của các đương sự đang trực tiếp quản lý sử dụng 03 thửa đất 319, 322, 302.

Tại biên bản hòa giải ngày 13/6/2016 của Tòa án sơ thẩm bị đơn ông Phạm Công K không thừa nhận việc chuyển nhượng đất, nhà cho ông A mà chỉ cho ông Đào Văn T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem thế chấp để vay tiền của ông A với số tiền là 350.000.000 đồng. Ông K yêu cầu ông T1 cùng với ông K có trách nhiệm trả lại cho ông A số tiền 350.000.000 đồng. Ông T1 cũng thừa nhận có mượn tiền và đóng lãi cho A được hơn một năm thì không còn khả năng đóng lãi.

Còn các bị đơn ông M, ông N, bà X đều khai rằng đã được cụ H4 và cụ H1 cho đất và sử dụng phần đất tại thửa 319 nay là thửa 29 và được cụ H4 và cụ H1 cho phép cất nhà ở, các ông bà không đồng ý việc ông K chuyển nhượng đất nên không đồng ý giao trả đất cho ông D.

Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông A hay chỉ là hợp đồng giả cách để ông K và ông T1 vay tiền của A như lời khai của ông K và ông T1. Đồng thời cũng chưa xem xét làm rõ yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp sử dụng đất liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông A xác lập ngày 07/6/2010; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng A và bà C2 xác lập ngày 25/7/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C2 và ông Nguyễn Trí D xác lập ngày 20/11/2013. Chưa xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông A; giữa ông A với bà C2 và giữa bà C2 với ông D có thực hiện việc chuyển nhượng đất đúng quy định pháp luật hay không? Nhưng lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D đòi ông K, ông N, ông M, bà X giao trả các thửa đất 302, 319 thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp V xã A huyện M, tỉnh Vĩnh Long là giải quyết chưa triệt để vụ án và không đảm bảo quyền và lợi ích hợp cho các bên đương sự.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Trí D ; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DSST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án.

2. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trí D 300.000 đồng tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0006477 ngày 21/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Tổ NV TAND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- TAND huyện Mang Thít: 01;
- Chi cục THA.DS h. Mang Thít: 01;
- Đương sự: 21;
- Lưu hồ sơ vụ án: 04.

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

(Đã ký)

Trần Thị Thúy Hồng