| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số:143/2020/DS-PT<br>Ngày: 01 - 6 - 2020<br>V/v tranh chấp "*Đòi quyền sử dụng đất cho mượn*". | |

**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 Lê Thanh Toàn.

*Các Thẩm phán*: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Ông Huỳnh Văn Ngoan.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:*** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 5 và ngày 01 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công Khai vụ án thụ lý số: 127/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất cho mượn".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đoàn Hữu K, sinh năm 1957; (Có mặt)

2. Bà Lưu Thị H, sinh năm 1959; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số 53/1, đường GD, phường TQ, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông K, bà Hoa:* Luật sư Trần Bích L, thuộc văn phòng luật sư Bích Loan – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang; (Có mặt)

Địa chỉ: số Z, đường X, khu phố 7, Phường 7, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng H1, sinh năm 1943;

Địa chỉ: ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Anh Hoàng T1, sinh năm 1971;

2. Anh Hoàng T2, sinh năm 1981;

3. Chị Hoàng Thị S, sinh năm 1986;

4. Bà Lưu Thị T3, sinh năm 1951;

Cùng địa chỉ: ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của ông Hảo, bà Thà, anh T1 và chị Sen:* anh Hoàng T2 (theo văn bản ủy quyền ngày 03 và 09/7/2015); (Có mặt)

5. Anh Đoàn Lưu Hoàng T4, sinh năm 1980;

6. Chị Đoàn Lưu Hồng N, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: số Y, đường GD, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của anh Trọng, chị Ngân:* cho ông Đoàn Hữu K (theo văn bản ủy quyền ngày 18 và 21/4/2011); (Có mặt)

7. Ngân hàng NN;

Địa chỉ: Số 02, LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy H4 - Giám đốc Ngân hàng NN chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền lại: bà Huỳnh Thị Bé T5, sinh năm 1976; ; Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng NN - Chi nhánh huyện T; (Có mặt)

Địa chỉ: khu 4, thị trấn MP, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

8. UBND huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: khu 4, thị trấn MP, huyện T, Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Q– Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H2– Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018); (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu 4, thị trấn MP, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đoàn Hữu K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Hữu K cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Lưu Hoàng T4 và chị Đoàn Lưu Hồng N trình bày:*

Năm 1994, tôi được Ban khai hoang của Đồng Tháp Mười cấp cho 01 lô đất thửa 53, diện tích 14.662 $m^2$, tọa lạc tại ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Diện tích này được Ủy ban nhân dân huyện T quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00104/501/QĐUB ngày 10/12/1997. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, tôi có thuê nhân công lên liếp trồng hoa màu với số tiền 12.350.000 đồng. Năm 1997, ông H1 là chồng của bà Lưu Thị T3 (bà T3 là chị ruột của vợ tôi Lưu Thị H), ngụ tại xã Hậu Mỹ Bắc A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đến nhà tôi khi ấy ở số 115/1 LTHG, phường 6, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang để gửi 03 người con ông tá túc tại nhà tôi để đi học phổ thông và ông H1 có hỏi mượn toàn bộ diện tích đất trên để canh tác vì khi đó gia đình ông H1 đang gặp khó khăn về kinh tế, con đông và không ruộng đất. Thời gian đầu cho mượn canh tác không có làm giấy tờ nhưng khi nhà nước có chính sách hỗ trợ cho người đi khai hoang, ông H1 đến xin vợ chồng tôi được đứng tên quyền sử dụng đất cho mượn để làm hộ khẩu cho gia đình tại vùng kinh tế mới vì người nào có hộ khẩu và có quyền sử dụng đất mới được sự hỗ trợ từ chính sách địa phương như: Được vay vốn Ngân hàng; trợ cấp chi phí cho người đi khai hoang; tôn tạo nền nhà; hỗ trợ ghe xuồng vv… Thấy hoàn cảnh khó khăn của ông H1 nên vợ chồng tôi làm giấy cho mượn quyền sử dụng đất và có giao ước bằng miệng "do tình anh em khi nào các con ông H1 trưởng thành thì ông H1 hoàn trả quyền sử dụng đất cho tôi", khi giao ước có 02 người con đã trưởng thành của ông H1 là chị Hoàng Thị H3 và anh Hoàng T1 biết việc ông H1 mượn đất của tôi. Ngày 30/4/2009, sau khi ông H1 và bà T3 gả con gái út vợ chồng tôi có đến nhà ông H1 thực hiện lời giao ước trả quyền sử dụng đất cho tôi. Ông H1 đồng thuận ký vào 4 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 không đòi hỏi bất kỳ khoản chi phí chuyển nhượng nào cả. Ông H1 đưa bản chính chứng minh nhân dân của ông và bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 đang đứng tên để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi làm hồ sơ chuyển nhượng xong, con trai ông H1 là anh T1 có mời ông H1 và vợ chồng tôi đến nhà anh T1 cách nhà ông H1 khoảng 30 m để dùng cơm trưa trong không khí vui vẻ hòa nhã của gia đình. Do bận công tác nên sau tám tháng đến ngày 15/12/2009, ông H1 và tôi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm hợp đồng kinh tế và nộp tiền về việc đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Đến 08 giờ sáng ngày 22/12/2009, cán bộ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đến đo đạc và tứ cận đến chứng kiến việc đo đạc thì hai con ông H1 là anh Hoàng T2 và chị Hoàng Thị Thanh L (lúc ông H1 mượn quyền sử dụng đất của tôi hai cháu này mới 15 và 12 tuổi) đứng ra ngăn cản, cháu T2 còn đe dọa cán bộ địa chính sẽ sử dụng hung khí gây cản trở đo đạc. Ông H1 chỉ khóc không nói gì, ban đo đạc không làm việc được nên đề nghị tôi đến Ủy ban nhân dân xã TM báo sự việc. Ngày 02/02/2010, Ủy ban nhân dân xã TM cùng các ban ngành đoàn thể mời các bên có liên quan đến hòa giải, tại đây ông H1 đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho tôi và ký tên vào biên

bản hòa giải, còn bà T3 đồng ý cho vợ chồng tôi canh tác trên phần đất mà ông H1 đã mượn chứ không cho chuyển quyền sử dụng đất, cuộc hòa giải không thành nên Ủy ban nhân dân xã TM chuyển hồ sơ đến Tòa án giải quyết. Trong cuộc hòa giải 15/02/2011, tại Tòa án nhân dân huyện T một lần nữa ông H1 tiếp tục đồng ý trả quyền sử dụng đất cho tôi và ký tên vào biên bản hoà giải còn bà T3 thì không đồng ý. Trong các ngày 31/5 và ngày 02/6 năm 2011, Tòa án nhân dân huyện T mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất cho mượn, ông H1 có lời trình bày trước Hội đồng xét xử thừa nhận đến hai lần là ông ký giấy tờ và các biên bản hòa giải trả quyền sử dụng đất cho tôi là ông không hề có thỏa thuận tôi phải đưa cho ông bất cứ khoản tiền nào cả. Cũng tại phiên tòa sơ thẩm, thẩm phán Lê Thanh V đã có nhận định "bởi lẻ nếu là đất của mình đã nhận chuyển nhượng rồi thì không có bất cứ lý do gì mình trả lại cho chủ cũ mà không hề lấy một phần tiền nào, dân gian có câu có mượn mới có trả". Việc con ông H1 là cháu H3 đủ tuổi trưởng thành có giấy xác nhận ngày 01/01/2010, làm chứng cho tôi rằng "Dượng tôi là ông Đoàn Hữu K có cho ba tôi mượn một lô đất đã lên liếp, thời gian cho mượn năm 1997 là đúng sự thật". Anh Hoàng T1 đang canh tác trồng khoai mở trên đất tranh chấp hứa tại Tòa sơ thẩm khi án hiệu lực pháp luật thì anh sẽ dở chòi và thu hoạch khoai mỡ trả đất lại cho tôi và anh Hoàng T1 đã thực hiện.

Yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00408 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/2012 cho ông Hoàng T2 và bà Lưu Thị T3.

2. Buộc ông Hoàng H1 và các thành viên trong hộ gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1, anh Hoàng T2 và chị Hoàng Thị S tháo dỡ nhà, công trình xây dựng và di dời cây khóm trồng trên đất tranh chấp trả lại cho ông K thửa đất số 53, tờ bản đồ số C3, diện tích qua đo đạc thực tế là 13.999m$^2$, tọa lạc tại ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- *Nguyên đơn bà Lưu Thị H trình bày:*

Tôi thống nhất với ý kiến của chồng tôi là ông Đoàn Hữu K.

*- Anh Hoàng T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1 và chị Hoàng Thị S trình bày:*

Tôi không đồng ý theo yêu cầu của ông Đoàn Hữu K và bà Lưu Thị H. Lý do: Năm 1997, ông H1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K và bà H phần đất có diện tích là 13.573 m$^2$ (hiện tại là phần đất đang tranh chấp) với giá 5.000.000 đồng, việc chuyển nhượng này cho đến nay không có gì trái pháp luật và ông Hoàng H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/10/1998 là hợp pháp, hợp lý phù hợp với Điều 136 Luật đất đai. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông H1 và ông K còn có những người như bà H, bà T3 và anh Hoàng T6 ký. Năm 1997, ông K là cán bộ phường ở thành phố MT nên phải biết rỏ đất đai là tài sản lớn, do đó không có việc cho mượn canh tác nhưng lại chuyển nhượng luôn quyền sử dụng đất. Sau khi Tòa phúc thẩm tuyên án, ông H1 mới chuyển quyền sử dụng đất cho tôi và bà Lưu Thị T3, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã làm đúng trình tự và thủ tục, do đó không có lý do để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00408 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/2012 cho ông Hoàng T2 và bà Lưu Thị T3 và giao trả lại đất cho ông K và bà H.

Tôi đã trả hoàn tất số tiền vay Ngân hàng NN chi nhánh huyện T là 70.000.000 đồng và lãi. Tôi đã nhận lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00408 ngày 20/3/2012 do bà T3 và tôi đứng tên.

Bà Nguyễn Thị Thúy H4 đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN có gửi đơn xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập đối với bà Lưu Thị T3 và ông Hoàng T2 về việc yêu cầu trả số tiền vốn vay là 70.000.000 đồng và lãi, thực hiện một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

*Tại phiên tòa:*

*Nguyên đơn ông K và bà H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện:*

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00408 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/2012 cho ông Hoàng T2 và bà Lưu Thị T3.

2. Buộc ông Hoàng H1 và các thành viên trong hộ gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1, anh Hoàng T2 và chị Hoàng Thị S tháo dỡ nhà, công trình xây dựng và di dời cây khóm trồng trên đất tranh chấp trả lại cho ông K thửa đất số 53, tờ bản đồ số C3, diện tích qua đo đạc thực tế là 13.999m$^2$, tọa lạc tại ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Hoàng T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1 và chị Hoàng Thị S vẫn giữ ý kiến đã trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu của bà H và ông K.

*Giữa ông K, bà H và anh T2 thống nhất:*

1. Lấy kết quả trích lục bản sao bản đồ địa chính ngày 23/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm căn cứ giải quyết vụ án về diện tích, tờ bản đồ, thửa đất, tứ cạnh và vị trí tọa lạc của đất tranh chấp.

2. Giá đất tranh chấp là 230.000 đồng trên m$^2$ để làm căn cứ giải quyết vụ án về giá đất tranh chấp.

3. Lấy kết quả theo biên bản "sơ họa vị trí xây dựng" ngày 22/01/2019 để làm căn cứ giải quyết vụ án về tài sản đang có trên đất phải tháo dỡ, di dời (bổ sung ngoài tài sản thể hiện trong biên bản sơ họa vị trí xây dựng thì phần còn lại

của đất tranh chấp đang trồng cây khóm), không yêu cầu Tòa xác định cụ thể diện tích đất tranh chấp đang trồng cây khóm.

Nếu ông Hoàng H1 thua kiện bên ông Hoàng H1 và những người trong hộ liên quan bao gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1, chị Hoàng Thị S và anh Hoàng T2 sẽ tự tháo dỡ nhà, công trình xây dựng và cây khóm trồng trên đất tranh chấp trả đất lại cho ông Đoàn Hữu K và và Lưu Thị H. Ông H1, bà T3, anh T1, chị S và anh Hoàng T2 không yêu cầu ông K và bà H phải bồi thường hay hỗ trợ bất cứ khoảng chi phí nào.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các khoản 1 Điều 50, 106, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí tòa án.

**Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Hữu K và bà Lưu Thị H đối với ông Hoàng H1 và các thành viên trong hộ gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1, anh Hoàng T2 và chị Hoàng Thị S về việc:

1.1 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00408 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/2012 cho ông Hoàng T2 và bà Lưu Thị T3.

1.2 Buộc ông Hoàng H1 và các thành viên trong hộ gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1, anh Hoàng T2 và chị Hoàng Thị S tháo dỡ nhà, công trình xây dựng và di dời cây khóm trồng trên đất tranh chấp trả lại cho ông K thửa đất số 53, tờ bản đồ số C3, diện tích qua đo đạc thực tế là 13.999m$^2$, tọa lạc tại ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng NN về việc yêu cầu anh Hoàng T2 và bà Lưu Thị T3 liên đới trả số tiền vốn vay là 70.000.000 đồng và lãi, trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1 Ông Đoàn Hữu K và bà Lưu Thị H phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19201 ngày 03/4/2018 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, vậy ông K và bà H phải nộp tiếp 300.000 đồng.

3.2 Ông Hoàng H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.3 Hoàn lại cho Ngân hàng NN 1.845.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 18357 ngày 28/10/2016 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông K và bà H phải liên đới chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá là 1.500.000 đồng, Ông K bà H đã nộp đủ và quyết toán xong.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 19 tháng 9 năm 2019, nguyên đơn Đoàn Hữu K kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K và ông Đoàn Hữu K thống nhất yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00408 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/2012 cho ông Hoàng T2 và bà Lưu Thị T3; Buộc ông Hoàng H1 và các thành viên trong hộ gồm bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T1, anh Hoàng T2 và chị Hoàng Thị S tháo dỡ nhà, công trình xây dựng và di dời cây khóm trồng trên đất tranh chấp trả lại cho ông K thửa đất số 53, tờ bản đồ số C3, diện tích qua đo đạc thực tế là 13.999m$^2$, tọa lạc tại ấp ML, xã TM, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Với lý do, thông qua đơn xin chuyển nhượng thực chất là cho mượn đất chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì không có việc giao nhận tiền. Khi xảy ra tranh chấp thì ông H1 cũng đã đồng ý ký hợp đồng trả lại ông K; Tại biên bản hòa giải ngày 02/02/2010 ông H1 cũng đồng ý trả lại đất. Anh T2 thừa nhận do ông H1 không hiểu biết nên không yêu cầu sửa lại nội dung trình bày của ông H1 tại biên bản hòa giải. Ngoài ra, chị Hiền con ông H1 cũng thừa nhận ông H1 có mượn đất của ông K... Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa án sơ thẩm.

Bà H vợ Ông K thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông K.

Anh T2 đại diên ủy quyền cho ông H1 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông K, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng NN – Chi nhánh huyện T không có ý kiến gì.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Án sơ thẩm còn thiếu sót và chưa làm rõ các nội dung như sau: Cấp sơ thẩm không làm rõ anh T6 còn sống hay đã chết để đưa tham gia tố tụng; Không đưa các con chị S tham gia tố tụng; Chưa làm rõ có việc giao nhận tiền 5.000.000 đồng hay 10.000.000 đồng; Cấp sơ thẩm không định giá đất thực tế mà tự áp giá đất để xét xử là chưa đúng pháp luật; Trên đất có hai căn nhà nhưng sơ đồ đất không thể hiện vị trí như nhế nào. Với thiếu sót trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông K.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử nhận thấy, án sơ thẩm còn một số thiếu sót như sau:

1. Năm 1997 khi ông H1 cho rằng có việc chuyển nhượng đất của ông K. Tại "Đơn xin chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất" ngày 16/9/1997 (bút lục 41), thể hiện bên nhận chuyển nhượng có tên, chữ ký của ông Hoàng H1, bà Lưu Thị T3, anh Hoàng T6. Theo phía ông H1 trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Hoàng T6, sinh năm 1979, đi biển mất tích cho đến nay không rõ tung tích còn sống hay đã chết. Anh T6 không có vợ con. Cấp sơ thẩm chưa thực hiện thủ tục tuyên bố anh Hoàng T6 mất tích hoặc đã chết theo Điều 68, 71 Bộ luật Dân sự, là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng.

2. Theo biên bản định giá ngày 01/9/2017 giá đất tranh chấp là 30.000đồng/$m^2$. Nhưng cấp sơ thẩm áp giá 230.000đồng/$m^2$ không rõ trên cơ sở nào? Biên bản định giá không thể hiện hay văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền xác định giá chuyển nhượng thực tế 230.000đồng/$m^2$. Theo ông K, ông H1 thì khi hòa giải, xét xử Thẩm phán nêu ra và áp giá cho đương sự, chứ thực tế giá đất thấp hơn 230.000đồng/$m^2$. Việc thỏa thuận giá chưa phù hợp với Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Cấp sơ thẩm sử dụng sơ đồ đất ngày 23/5/2017 (bút lục 273) và lấy kết quả theo biên bản "Sơ họa vị trí xây dựng" ngày 22/01/2019 là diện tích và kết cấu căn nhà để giải quyết. Nhưng không thể hiện nhà ở vị trí nào trên sơ đồ đất. Hiện nay, ông H1 không còn chổ ở nào khác, nếu có chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K thì cũng tạo điều kiện cho ông H1 tiếp tục ở, sử dụng nhà và một phần đất gắn liền nhất định. Do đó, việc xác định vị trí nhà trên sơ đồ đất là cần thiết để cấp phúc thẩm có thể xem xét.

4. Cấp sơ thẩm chưa có văn bản làm rõ hỏi Ủy ban nhân dân huyện T để làm rõ "Đơn xin chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất ngày 16/9/1997 (bút lục 41), vào thời điểm đó có phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không? Hay chỉ là đơn xin cấp đổi quyền sử dụng đất? Từ đó, mới có cơ sở đánh giá có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không?

5. Ông H1 cho rằng có chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền ghi trong "Đơn xin chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất ngày 16/9/1997 là 5.000.000 đồng. Thực tế giao cho ông K 10.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Phía ông K không thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng. Mặt khác, ngày 30/4/2009 ông H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho con ông K là Đoàn Lưu Hoàng T4 (bút lục 05, 06) và Lập hợp đồng kinh tế đo đạc, nhưng không thực hiện được do các con ông H1tranh chấp. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 02/02/2010 ông H1đồng ý trả lại đất cho ông K. Chị Hoàng Thị H3 (con ông H1) cũng thừa nhận ông H1 có mượn đất của ông K, nhưng sau đó chị H3 có thay đổi lời khai không thừa nhận,…. Cấp sơ thẩm

chưa làm rõ thời điểm năm 1997 giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tương đồng với giá đất ghi trong "Đơn xin chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất ngày 16/9/1997 hay không? Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết khách quan nêu trên của vụ án. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là chưa có cơ sở vững chắc.

6. Phía ông H1 khai, hiện nay hộ ông H1 đang ở trên đất gồm: ông H1, bà T3, chị S và 02 con chị S. Do các thiếu sót trên, cấp sơ thẩm cần bổ sung đưa 2 con chị S tham gia tố tụng để đảm bảo quyền, nghĩa vụ và đảm bảo thi hành án nếu có.

Từ những lý do trên, cấp sơ thẩm còn thiếu sót, chưa điều tra, thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ, nên quyết định chưa đủ cơ sở. Thiếu sót trên, cấp phúc phẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo 2 cấp xét xử cần hủy bản án sơ thẩm để giao cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại. Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông K theo đề nghị của Luật sư.

[4] Về án phí: Ông K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

**Phần tuyên xử:**

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Giao toàn bộ hồ sơ về Toà án nhân dân huyện T để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 20038 ngày 26/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 35 phút, ngày 01/6/2020 có mặt ông K, anh T2; Các đương sự còn lại vắng mặt.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2020-T

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

**Lê Thanh Toàn**