TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 222/2017/DS-PT
Ngày: 28-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn

Bà Lê Thị Kim Nga

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Toàn Vẹn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1961;

2. Bà Thi Thị D, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần Tấn P, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp L, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị R, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B - Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

(Tất cả đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/11/2015 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D do bà Phan Thị Thu H đại diện trình bày:

Trước năm 1996, ông Đ bà D có vay của bà R 1,5 chỉ vàng 24kara để làm ăn, nhưng thất bại nên không có khả năng trả lại gốc và lãi cho bà R. Bà R bảo ông Đ bà D nếu không có khả năng trả thì phải giao đất cho bà R canh tác khi nào có tiền thì chuộc lại. Ông Đ nói có phần đất khoảng 05 công đất (5.000m^2) nhưng đang thế chấp cho người khác với giá 02 chỉ vàng 24kara, nên không còn đất nào khác để giao cho bà R, bà R nói cho ông Đ mượn thêm 02 chỉ vàng 24kara nữa về chuộc lại đất giao cho bà R canh tác để không phải chịu tiền lãi khi vay vàng. Ông Đ đồng ý và đã giao đất cho bà R canh tác từ năm 1997. Lúc này ông Đ cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao đất cho bà R thì giữa hai bên có làm tờ cam kết không ghi ngày tháng năm, tờ cam kết này do ông Đ viết chỉ có một bản chính giao do bà R giữ, trong tờ cam kết chỉ có ông Đ ký tên ngoài ra không ai ký tên.

Hiện nay, các con của ông Đ bà D đã lớn nên ông Đ bà D nhiều lần gặp bà R xin chuộc lại đất đã cầm cố cho bà R trước đây để các con canh tác, nhưng bà R không đồng ý. Nay ông Đ bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Đ bà D với bà R vô hiệu (theo tờ cam kết không ghi ngày tháng năm). Trước đây, ông Đ bà D có yêu cầu Tòa án buộc bà R trả lại cho ông Đ bà D 4.055m^2 đất trồng lúa (đo đạc thực tế) thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện M, tỉnh Long An nhưng hôm nay ông Đ bà D đã lấy lại phần đất đang tranh chấp để trực tiếp canh tác từ vụ Hè Thu năm 2016 và đang canh tác vụ Đông Xuân 2017 đã thu hoạch xong rồi, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 4.055m^2 đất trồng lúa thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà D và ông Đ bà D sẽ trả lại cho bà R 04 chỉ vàng 24kara.

Bị đơn bà Phạm Thị R trình bày:

Vào năm 1996, bà có vay giùm ông Đ 05 chỉ vàng 24kara và 06 bao phân tương đương 14 giạ lúa, cho đến năm 1997 thì tính lãi là 12 chỉ vàng 24kara và 80 giạ lúa. Do ông Đ không có khả năng trả số vàng và lúa nói trên, nên có đưa sự việc này ra Ủy ban nhân dân xã B hòa giải, sau đó ông Đ có làm tờ cam kết giao 4.500m^2 đất cho bà và cam kết trong thời hạn 10 ngày tính từ ngày 11/4/1997 âm lịch. Khi giao đất cho bà, ông Đ có nói đất đang cầm cố cho ông 5 H 02 chỉ vàng 24kara, bà đã đưa 02 chỉ vàng 24kara cho ông Đ giao cho ông 5 H để chuộc lại đất. Sau đó, ông Đ có trả lại cho bà được 1,5 chỉ vàng 24kara là số vàng bà đưa chuộc

đất từ ông 5 H, 0,5 chỉ vàng 24kara còn lại bà cho luôn ông Đ. Bà đã canh tác từ năm 1997 cho đến 2015, đến vụ Hè Thu năm 2016, ông Đ ngăn cản không cho bà canh tác. Việc bà đứng ra cho ông Đ mượn tiền và đứng ra trả lãi và ông Đ giao đất cho bà là việc mua bán đất giữa bà và ông Đ, chứ ông Đ và bà không có thỏa thuận cầm cố 4.500m^2 đất này. Bà cũng nhiều lần yêu cầu ông Đ sang tên phần đất này cho bà, nhưng ông Đ không đồng ý. Tại biên bản hòa giải ngày 09/4/2015, ông Đ cũng đồng ý sang nhượng phần đất này cho bà và yêu cầu bà hỗ trợ cho ông Đ 3.000.000 đồng, bà cũng đồng ý. Sau đó, bà có yêu cầu ông Đ lên Ủy ban nhân dân xã để đưa số tiền 3.000.000 đồng nhưng ông Đ không đồng ý.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông Đ bà D với bà vô hiệu (theo tờ cam kết không ghi ngày tháng năm), buộc bà trả lại cho ông Đ bà D 4.055m^2 đất trồng lúa thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện M, tỉnh Long An thì bà không đồng ý mà bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Thi Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 4.055m^2 gồm: một phần thửa đất số 277 có diện tích 563m^2, thửa đất số 278 có diện tích 1.727m^2, thửa đất số 279 có diện tích 1.588m^2, một phần đường nước có diện tích 177m^2, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện M, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M thực hiện ngày 03/10/2016) và yêu cầu ông Đ bà D liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản là 16.500.000 đồng bao gồm tiền lúa giống bị hư là 1.500.000 đồng và thu nhập trong vụ Hè Thu năm 2016 là 15.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M đã: Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều: 99, 166, 167 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều: 129, 429 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D đối với bà Phạm Thị R về việc "yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Đ bà D với bà Phạm Thị R vô hiệu và công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 4.055m^2 đất trồng lúa thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà D".

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị R.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Thi Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị R với diện tích đo đạc thực tế là 4.055m^2 gồm: một phần thửa đất số 277 có diện tích 563m^2, thửa đất số 278 có diện tích 1.727m^2, thửa đất số 279 có diện tích 1.588m^2, một phần đường nước có diện tích 177m^2, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện M, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M thực hiện ngày 03/10/2016).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D cùng những người thân trong gia đình phải giao lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Thị R sử dụng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị R có trách nhiệm trả (hỗ trợ) cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D 3.000.000 (ba triệu) đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản hòa giải ngày 09/4/2015.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D phải liên đới bồi thường cho bà Phạm Thị R 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm nghìn đồng), trong đó tiền giống lúa bị hư là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) và 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền thiệt hại do mất thu nhập vụ lúa Hè Thu năm 2016.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị R đối với ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D về việc yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại vụ lúa hè thu năm 2016 là 11.400.000 đồng (mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất, án phí, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 10 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện M nhận đơn kháng cáo của bà Phan Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thi D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện M nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 79/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/7/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Giao dịch giữa các đương sự thực hiện xong trước ngày 01/01/2017, đối chiếu điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết tranh chấp mới đúng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết vụ án là không đúng và gây bất lợi cho nguyên đơn. Tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2015 của Ủy ban nhân dân xã, ông Đ có đồng ý chuyển nhượng đất cho bà R nhưng không ghi thời hạn giao tiền nên không thực hiện được, không có căn cứ để cho rằng giao dịch có hiệu lực. Ông Đ không có nợ bà R 12 chỉ vàng 24kara, cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện vụ án, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ bà Thi Thị D do bà Phan Thị Thu H đại diện trình bày:

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do: Cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 là không đúng theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; chỉ căn cứ vào lời trình bày của bà R để giải quyết vụ án; yêu cầu phản tố của bà R đã hết thời hiệu khởi kiện; Tòa án sơ thẩm nhận

định đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu của nguyên đơn sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ nên không được xem xét là không đúng; không có căn cứ để cho rằng ông Đ bán đất cho bà R. Ông Đ chỉ vay của bà R 02 chỉ vàng 24kara. Ông Đ đến nay vẫn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, trên thửa đất mới có đường nước sau này. Khi bà R khai phá trên đất thì bên ông Đ có phản ứng là không cho khai phá vì đất này nguyên đơn chỉ cầm cố, đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trình bày kháng nghị:

- Về áp dụng pháp luật:

Thời điểm năm 1997, giữa ông Đ và bà R thực hiện việc cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều trái với quy định của pháp luật. Hơn nữa, ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi phát sinh tranh chấp, tại biên bản hòa giải ngày 09/4/2015, ông Đ và bà R thỏa thuận bà R giao cho ông Đ 3.000.000 đồng thì ông Đ chấp nhận chuyển quyền sử dụng đất cho bà R, nhưng sau đó hai bên không thực hiện nên phát sinh tranh chấp, ông Đ khởi kiện tại Tòa án.

Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, phải áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết. Do đó, phải hủy giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm cả nội dung và hình thức. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở, không đúng quy định pháp luật.

- Về việc xác minh, thu thập chứng cứ:

Ông Đ cho rằng vay của bà R 02 chỉ vàng 24kara để làm ăn sau đó mượn thêm 02 chỉ vàng 24kara nữa chuộc lại đất giao cho bà R để không phải chịu tiền lãi khi vay vàng. Bà R thì cho rằng bà vay giùm ông Đ 05 chỉ vàng 24kara và 06 bao phân tương đương 14 giạ lúa, đến năm 1997 tính lãi 12 chỉ vàng 24kara và 80 giạ lúa. Nội dung "tờ cam kết" không ngày tháng năm thể hiện bà R lãnh nợ cho ông Đ bà D, nhưng thực tế số nợ bao nhiêu cũng không thể hiện rõ. Bà R còn trình bày quá trình nhận đất sử dụng bà có khai hoang làm nâng giá trị đất nhưng chi phí thực tế bà R đã đầu tư để cải tạo đất là bao nhiêu cũng chưa được thẩm tra xác minh làm rõ.

Phần đất 177m^2 tại vị trí số 3 mảnh trích đo địa chính số 48-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M thực hiện ngày 03/10/2016 hiện trạng là đường nước, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Cấp sơ thẩm không thu thập ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, chưa thẩm tra xác minh về nguồn gốc đất cũng như hiện trạng sử dụng thực tế đường nước này nhưng nhận định không phải là đường nước công cộng, để phục vụ cho việc cấp thoát nước cho phần đất trên và không có tranh chấp nên công nhận luôn cho bà R là vượt quá thẩm quyền.

Phần mở đầu của bản án sơ thẩm, Tòa án xác định chỉ có quan hệ tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu" là chưa đầy đủ vì

bà R còn có yêu cầu phản tố ông Đ bà D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Việc vay vàng giữa ông Đ và bà R là có thật. Bà R yêu cầu ông Đ trả nợ, ông Đ không có khả năng trả nợ mới giao đất cho bà R. Ông Đ cũng đã thừa nhận và đồng ý giao đất tại Ủy ban nhân dân dân xã, hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, đề nghị công nhận hợp đồng. Còn nếu không chấp nhận yêu cầu của bà R thì phải tính lại công sức đầu tư trên đất của bà R thì quyền lợi của bà R mới được đảm bảo.

Bị đơn bà Phạm Thị R trình bày:

Tờ cam kết không ngày tháng năm được viết vào năm 1996, lúc này ông Đ thiếu bà 05 chỉ vàng 24kara và 06 bao phân và lãi là 07 chỉ vàng 24kara và 80 giạ lúa. Bà canh tác trên đất tranh chấp từ năm 1997 đến năm 2016, bà có thuê máy ủi san mặt bằng từ năm 2015.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn được làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về nội dung kháng cáo của các nguyên đơn, thấy rằng: Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị như trên và kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Về áp dụng pháp luật:

Từ năm 1997, ông Đ đã giao đất cho bà R canh tác. Tại biên bản hòa giải ngày 09/4/2015, giữa ông Đ và bà R thỏa thuận: bà R giao cho ông Đ 3.000.000 đồng, ông Đ chấp nhận chuyển quyền sử dụng đất 4.500m^2, nhưng sau đó hai bên không thực hiện nên phát sinh khởi kiện tại Tòa án.

Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, cần áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là áp dụng pháp luật không đúng quy định của Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về thu thập tài liệu, chứng cứ:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đại diện cho nguyên đơn cho rằng ông Đ chỉ vay của bà R 02 chỉ vàng 24kara. Bà R thì cho rằng bà vay giùm ông Đ 05 chỉ vàng 24kara và 06 bao phân bón tương đương 14 giạ lúa, đến năm 1997 tính luôn lãi là 12 chỉ vàng 24kara và 80 giạ lúa. "Tờ cam kết" không ghi ngày tháng năm giữa ông Đ và bà R chưa được làm rõ được lập vào thời gian nào; bà R lãnh nợ cho ông Đ với số vàng và số lúa cụ thể là bao nhiêu gốc và lãi cũng chưa được làm rõ.

Bà R trình bày quá trình nhận đất sử dụng bà có thuê máy ủi san mặt bằng, có khai hoang làm nâng giá trị đất nhưng chi phí thực tế bà R đã đầu tư để cải tạo đất là bao nhiêu cũng chưa được thẩm tra xác minh làm rõ. Phần đất 177m^2 tại vị trí số 3 mảnh trích đo địa chính số 48-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M duyệt ngày 31/10/2016 hiện trạng thuộc một phần đường nước, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, nên chưa có căn cứ để xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, chưa thẩm tra xác minh về nguồn gốc đất cũng như hiện trạng sử dụng thực tế đường nước này nhưng nhận định không phải là đường nước công cộng nhưng phục vụ cho việc cấp thoát nước cho phần đất trên và không có tranh chấp nên công nhận luôn cho bà R là không đúng pháp luật.

"Tờ cam kết" không ghi ngày tháng năm giữa ông Đ và bà R, biên bản hòa giải ngày 09/4/2015 là bản phô tô không có ký tên đóng dấu sao y bản chính là không đảm bảo về chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết:

Tòa án xác định chỉ có quan hệ tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu" là chưa đầy đủ vì bà R còn có yêu cầu ông Đ bà D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu sau khi Tòa án kiểm tra, công bố chứng cứ nên không được xem xét là không đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; biên bản phiên tòa ngày 27/6/2017 không ghi họ tên của Kiểm sát viên tại mục những người tiến hành tố tụng là thiếu sót; bản án tuyên: "Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D cùng những người thân trong gia đình phải giao lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Thị R sử dụng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật." là không rõ ràng và không đúng pháp luật.

Do đó, kháng cáo của ông Đ bà D do bà H đại diện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận.

Việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định và chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D do bà Phan Thị Thu H đại diện.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An.

4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản sẽ được giải quyết khi khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Thi Thị D không phải chịu; hoàn trả cho bà Phan Thị Thu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003093 ngày 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu