TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2018/DS - PT
Ngày: 02/5/2018
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Minh Tự
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành
Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân
Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Hiệp
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Ông Nguyễn Thanh Hoàng, Kiểm sát viên tham gia phiên toà

Ngày 02 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CLbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2018/QĐXXPT ngày 16 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1958 (có mặt)
2/ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1963 (có mặt)
Cùng địa chỉ: ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đồng Văn Hùng - Văn phòng Luật sư Trung Tín Luật - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Bị đơn**:** Ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1969. (có mặt)
Địa chỉ: ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1/ Bà Phạm Thị Bé Ch, sinh năm 1972. (Xin vắng mặt)
2/ Anh Huỳnh Bá Tr, sinh năm 1994. (Xin vắng mặt)
3/ Anh Huỳnh Bá T, sinh năm 1998. (Xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.
4/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1935.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S là ông Huỳnh Văn Kh theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2018

Địa chỉ: ấp Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh.

5/ Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh.

6/Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 1026, xã Trường An, thành Phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

7/ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh.

8/ Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh.

9/ Ông Huỳnh Văn Ph, sinh năm 1972 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh.

10/ Ông Huỳnh Văn Kh, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, huyện Châu Th, tỉnh Trà Vinh.

11/ Ngân hàng A(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 18 Trần Hữu Dực, Mỹ Đ, Từ L, thành phố HN

12/ Ủy ban nhân dân huyện CL.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Nh, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CL(vắng mặt)

Người kháng cáo: *ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh (có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Ông R và bà Nh vào ngày 24/3/2008 ông, bà có nhận chuyển nhượng của hộ ông Huỳnh Văn B, bà Trần Thị S hai thửa đất gồm thửa đất số 252 diện tích 1.430m^2 và thửa đất số 253, diện tích 3.580m^2, cùng tờ bản đồ số 05 loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh đất cấp cho hộ ông Huỳnh Văn B vào ngày 26/6/1996. Hợp đồng được công chứng, nên đến ngày 24/4/2008 ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện CLđiều chỉnh trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Trên hai thửa đất số 252 và 253 có căn nhà tre lá của con ông B là Huỳnh Văn Th và vợ là Phạm Thị Bé Ch đang sử dụng. Lúc chuyển nhượng ông B có nói với ông, bà là chỉ cho vợ chồng ông Th, bà Ch ở tạm và ông hứa sẽ kêu ông Th, bà Ch di dời nhà và các tài sản khác để giao đất cho vợ chồng ông, bà theo hợp đồng đã chuyển nhượng. Tuy nhiên ông B đặt ra yêu cầu sẽ giao diện tích đất phía sau lớn hơn so với hai thửa đất mà ông B chuyển nhượng cho ông bà và cam kết nếu ông bà nhận sử dụng thửa đất này thì sẽ cắt đất giao cho ông bà một con đường ngang 02 mét, chiều dài từ đất phía sau ra đến ngoài lộ nằm trong hai thửa đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng, ngoài ra ông B còn cam kết cho ông bà sử dụng chung đường dây điện. Sau khi ông bà đã nhận sử dụng thửa đất 254 thì ông bà đã cất căn nhà tường cấp bốn, chôn cất ba người thân và cho ông Nguyễn Văn Miền là con của ông, bà cất căn nhà cây tạm ở riêng (Hiện nay căn nhà này không còn sử dụng), nhưng ông B không thực hiện theo lời cam kết, ông Th rào đường không cho gia đình ông, bà đi và cũng không dỡ nhà giao đất lại cho vợ chồng ông, bà.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Huỳnh Văn Th và bà Phạm Thị Bé Ch phải di dời nhà và các tài sản trên thửa đất 252 diện tích 1.430m^2, loại đất trồng cây lâu năm và thửa 253, diện tích 3.580m^2, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph để ông, bà trực tiếp sử dụng. Ông, bà tự nguyện di dời nhà cửa và các tài sản cũng như mồ mã của gia đình ông, bà trên thửa đất 254 để giao trả lại cho gia đình ông Huỳnh Văn B.

Bị đơn ông Huỳnh Văn Th cùng là người đại diện cho bà Ch, anh T, anh Tr có lời trình bày như sau: Ông là con của ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị S. Cha mẹ ông có tài sản gồm 03 thửa đất sau: Thửa đất số 252, diện tích 1.430m^2; Thửa đất số 253, diện tích 3.580m^2; Thửa đất số 254, diện tích 5.950m^2, cùng tờ bản đồ số 05, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CLđã được UBND huyện CLcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/1996 cho hộ ông B. Vào thời điểm cấp quyền sử dụng đất trên cho hộ ông Huỳnh Văn B gồm các thành viên: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1935 (chết năm 2014); bà Trần Thị S, sinh năm 1935; ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1969 và ông Huỳnh Văn Kh, sinh năm 1977 và vợ ông là bà Phạm Thị Bé Ch, con ông là Huỳnh Bá T, Huỳnh Bá Tr. Ông Huỳnh Văn B có tất cả các người con như sau: Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1958; Huỳnh Văn H, sinh năm 1960; Huỳnh Thị D, sinh năm 1963; Huỳnh Thị H, sinh năm 1965; Huỳnh Văn Th, sinh năm 1969; Huỳnh Văn Ph, sinh năm 1972 và Huỳnh Văn Kh, sinh năm 1977. Vào ngày 24/3/2008, cha mẹ ông là ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị S đứng ra chuyển nhượng thửa đất 254 giáp với mé sông cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh là ông không hay biết, ít lâu sau ông có nghe gia đình nói lại. Khi ông B, bà S ra Ủy ban xã Nhị Long Ph, huyện CLlàm hợp đồng mua bán đất thì ông không có mặt, theo ông biết thì ông B, bà S đã chuyển nhượng cho ông R, bà Nh là thửa đất 254 dưới mé sông, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi nhầm thửa 252, 253, cho nên ông B giao nhầm hai giấy đỏ 252 và 253 cho ông R, bà Nh, trong hợp đồng mua bán này ông không có tham gia ký kết và hộ gia đình ông cũng không đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất số 252 và 253, bởi vì hai thửa đất này ông B, bà S và các thành viên con của ông B đã giao cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Th và bà Phạm Thị Bé Ch canh tác, cải tạo sinh sống ổn định từ năm 1994 cho đến nay.

Theo ông thì ông B đã chuyển nhượng và giao thửa đất số 254 cho ông R và bà Nh vào năm 2008 là đúng vị trí đất, nên từ đó ông R và bà Nh mới nhận đất sử dụng, gia đình ông R ban sửa đất, lên liếp cải tạo đất trồng cây lâu năm và cất nhà tường cấp 04, đồng thời cất thêm 01 căn nhà lá cho con trai tên Nguyễn Văn Miền và chôn cất 03 ngôi mộ đá trên thửa số 254.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông R, bà Nh và ông làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất 252, 253 đã cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Nh vào năm 2008, ông xin được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng hai thửa đất 252 và 253. Còn thửa đất 254 hộ gia đình ông và các anh chị em của ông thống nhất để cho ông R, bà Nh tiếp tục canh tác sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Kh cùng đại diện cho bà Trần Thị S trình bày như sau: Ông là con của ông Huỳnh Văn B (ông B chết năm 2014) và bà Trần Thị S. Vào ngày 24/3/2008, cha mẹ ông có chuyển nhượng thửa đất 254 cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh, nhưng trong hợp đồng ghi chuyển nhầm thửa 252, 253 và trong hợp đồng này ông là thành viên trong hộ gia đình không có tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và nay hộ gia đình ông cũng không đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất số 252 và 253 cho ông R, bà Nh, bởi vì 02 thửa đất này ông B, bà S, ông và các anh chị em của ông là con ruột của ông B, bà S đã thống nhất giao cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Th và Phạm Thị Bé Ch canh tác, sử dụng và cất nhà sinh sống ổn định từ năm 1994 cho đến nay.

Nay ông cùng đại diện cho bà Trần Thị S không thống nhất theo yêu cầu của ông R, bà Nh. Ông không yêu cầu gì về phần tài sản này mà thống nhất để cho ông Th, bà Ch canh tác, sử dụng. Riêng thửa đất 254 do ông B, bà S đã chuyển nhượng cho ông R, bà Nh thì ông không yêu cầu gì mà thống nhất để cho ông R, bà Nh tiếp tục sử dụng, canh tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Tr; ông Huỳnh Văn H; bà Huỳnh Thị D; bà Huỳnh Thị H; ông Huỳnh Văn Ph cùng có lời trình bày như sau: các ông, bà là con của ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị S. Khi còn sống ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị S có tạo lập được các tài sản gồm các thửa đất 252, 253 và 254 tại ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL. Vào năm 2008 thì ông B, bà S đã chuyển nhượng thửa đất 254 cặp mé sông cho ông R và bà Nh thì các ông, bà biết, do trong quá trình làm hợp đồng thì ông B đã giao nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 252, 253 cho ông R, bà Nh. Còn đất và tài sản trên thửa đất 252, 253 từ khi ông Th cưới vợ, ra riêng đã cho ông Th và bà Bé Ch cất nhà ở canh tác, sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Nay các ông bà không có yêu cầu gì về phần tài sản của ông B mà cùng thống nhất để thửa đất 252, 253 cho Huỳnh Văn Th tiếp tục canh tác sử dụng. Riêng thửa đất 254 các ông, bà không có yêu cầu gì thống nhất như ông B, bà S đã chuyển nhượng cho ông R, bà Nh và đồng ý tách thửa, sang tên cho ông R, bà Nh vì tiền mua bán đất đã nhận đủ, đất giao đúng vị trí, ngoài ra các ông bà không có yêu cầu gì thêm.

Theo ông Mai Đăng Thông đại diện cho Ngân hàng A– Chi nhánh huyện CLcó ý kiến trình bày như sau: Ngân hàng A chi nhánh huyện CL, Phòng giao dịch Bình Phú có cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh; Ngụ tại ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh vay số tiền là 20.000.000đồng. Ông R, bà Nh đã trả được số tiền 5.000.000đồng, còn nợ lại 15.000.000đồng. Tuy nhiên ông R, bà Nh đang thực hiện tốt hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng A thôn chi nhánh huyện CL– Phòng giao dịch Bình Phú không khởi kiện ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh trong vụ kiện này.

Ủy ban nhân dân huyện CL có văn bản nêu ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 252, 253 diện tích 1.430 m^2 và 3.580 m^2 cùng tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Dừa Đ

3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh về việc yêu cầu hộ ông Huỳnh Văn Th di dời nhà và các tài sản trên đất trả lại thửa đất số 252 diện tích 1.430m^2 (thực đo là 1.683m^2) và thửa đất số 253, tờ diện tích 3.580m^2 (thực đo là 4.168m^2), cùng tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

- Công nhận hai thửa thửa số 252 diện tích 1.430m^2 (thực đo là 1.683m^2) và thửa đất số 253, tờ diện tích 3.580m^2 (thực đo là 4.168m^2), cùng tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh cho hộ ông Huỳnh Văn Th gồm: Ông Huỳnh Văn Th; bà Phạm Thị Bé Ch; anh Huỳnh Bá Tr và anh Huỳnh Bá T được quyền tiếp tục quản lý, canh tác, sử dụng cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Hai thửa đất trên có tuyên tứ cận kèm theo sơ đồ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Huỳnh Văn Th, ông Huỳnh Văn Kh về việc giao cho ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh được quyền tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất 254 diện tích là 5.950m^2 (thực đo là 5.611,9m^2) tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh do ông Huỳnh Văn B đứng tên quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, có tuyên về tứ cận và sơ đồ đất kèm theo

Khi án có hiệu lực pháp luật các bên đương sự có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất như vị trí nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của hộ ông Huỳnh Văn Th về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 252 diện tích 1.430m^2 (thực đo là 1.683m^2) và thửa đất số 253, tờ diện tích 3.580m^2 (thực đo là 4.168m^2), cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn dành quyền khởi kiện bằng một án khác khi có yêu cầu, quyết định về án phí, chi phí đo đạc định giá và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật

Ngày 29/12/2017 ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và cũng không cung cấp chứng cứ nào mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến như sau:

Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: án sơ thẩm xác định bà Bé Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng, vì đơn khởi kiện nguyên đơn kiện hai người là ông Th và bà Bé Ch; cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng A- chi nhánh huyện CL, tỉnh Trà Vinh- Phòng giao dịch Bình Phú là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng tư cách chủ thể mà phải là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Ông Huỳnh Văn Kh có đơn yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm không thông báo cho ông nộp tiền tạm ứng án phí trong khi ông không thuộc diện miễn là không đúng; Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh trang tư cho ông R là giải quyết chưa hết những vấn đề có liên quan trong vụ án nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh còn trong hạn luật định được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy rằng: trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều sai phạm cần được phân tích đánh giá như sau:

Thứ nhất: thể hiện trong đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2014 và đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2015 thì ông R, bà Nh điều cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 252 diện tích 1.430m^2 và thửa 253, diện tích 3.580m^2 tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh của ông Huỳnh Văn B, ông, bà đã thanh toán đủ tiền và hoàn tất thủ tục sang nhượng, được điều chỉnh trang tư trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ông, bà yêu cầu ông Th, bà Ch giao trả quyền sử dụng 02 thửa đất nói trên và di dời nhà, các tài sản trên đất ra khỏi diện tích đất tranh chấp. Nhưng án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất" là không đúng với sự việc đã được nêu trong đơn khởi kiện của nguyên đơn, nên đã có những quyết định không đúng bản chất của vụ án.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B, bà S chuyển nhượng hai thửa đất tranh chấp (thửa 252, 253) cho ông R và bà Nh nhưng hợp đồng đó không có giá trị pháp lý vì các thành viên hộ khác không ký tên trong hợp đồng, khi quyết định không chấp nhận yêu cầu của ông R, bà Nh, công nhận hai thửa đất 252 và 253 cho hộ ông Th mà không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh trang tư là chưa giải quyết triệt để vấn đề pháp lý có liên quan rất quan trọng đối với vụ án mà chỉ đề nghị Ủy ban điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được, vì việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thuộc các điều kiện được quy định tại Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014

của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Thông tư số 33/2017/TT-BTNVMT ngày 39/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai. Nên quyết định này của án sơ thẩm không đảm bảo được tính pháp lý và tính khả thi.

Thứ ba: Ông R, bà Nh sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 252, 253 thế chấp vay tại Ngân hàng A - chi nhánh huyện CLTrà Vinh- Phòng giao dịch Bình Phú, nên án sơ thẩm đưa Ngân hàng vào tham gia là cần thiết. Tuy nhiên việc xác định tư cách chủ thể của Ngân A -chi nhánh huyện CLTrà Vinh-Phòng giao dịch Bình Phú là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng mà phải là Ngân hàng A mới là chủ thể tham gia tố tụng, nên nhận định của án sơ thẩm về việc Ngân hàng không yêu cầu giải quyết, Tòa không giải quyết là chưa đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng có liên quan đến vụ án, ảnh hưởng đến việc thi hành án.

Thứ tư: Ông R, bà Nh có 02 đơn khởi kiện đều xác định bà Ch là bị đơn, Biên bản hòa giải của xã ngày 13/5/2006, đơn yêu cầu gởi UBND xã ngày 6/6/2016, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án ngày 28/11/2006, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2017 và quyết định phân công Kiểm sát viên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CLngày 15/11/2015 đều thể hiện bà Ch là bị đơn, nhưng nhiều lần hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ, đối chất, quyết định đưa vụ án ra xét xử, bản án, biên bản phiên tòa thì lại xác định bà Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Với những vấn đề sai sót trên là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên và tính đúng đắn của bản án, mà cấp phúc thẩm không thể sửa đổi, bổ sung được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Khi giải quyết lại vụ án cần lưu ý giải thích cho nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện và Tòa án cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cho đúng bản chất vụ tranh chấp; phải giải quyết triệt để giá trị pháp lý của hợp đồng và hậu quả pháp lý của hợp đồng; xem xét giải quyết quyết định hành chính của cơ quan hành chính Nhà nước có liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và cần xác định thực tế có phải ông B chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 254 hay không để đi đến quyết định chính xác, vì có nhiều lời khai của những người làm chứng như: Ông Ngô Văn C, ông Ngô Văn Đt, ông Nguyễn Văn D, ông Huỳnh Văn H, ông Nguyễn Văn Th, ông Ngô Văn T là những người có đất liền kề với ông B và ông D là người giới thiệu ông R, bà Nh mua đất của ông B đều xác nhận thửa đất ông B chuyển nhượng là thửa 254 giáp mé sông, sau khi nhận đất thì ông R tiến hành xây nhà, chôn cất mồ mã trên đất và sống ổn định cho đến nay (BL từ 308-308) và theo Đơn yêu cầu giải quyết của ông Rỡ và bà Nh đề ngày 12/5/2008 thể hiện "khi vợ chồng tôi đến xem để mua đất của ông B, vợ chồng tôi có hỏi ông B thật kỷ là: Khi chúng tôi mua đất điện và đường đi như thế nào, nếu có thì chúng tôi mới mua đất được"

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát phúc thẩm có phần phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, phù hợp với các tài liệu chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Trà Vinh, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1958

2/ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1963

Bị đơn**:** Ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: ấp Dừa Đ 3, xã Nhị Long Ph, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

Cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CLgiải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm chung.

Về án phí: ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông R, bà Nh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014462 ngày 03/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí khảo sát, đo đạc, định giá sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm chung

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND H.CL;
- CCTHADS H.CL;
- VKSND H.CL;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trịnh Minh Tự