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

Bản án số **80**/2018/DS-PT
Ngày 21-6-2018
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Huỳnh Châu Thạch

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2018/TLDS-PT ngày 19/3/2018 về Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2018/QĐ-PT ngày 06/4/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hồ Ngũ Anh D**, sinh năm 1971.
Địa chỉ: thôn T, xã L, TP B, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đào Ngọc K**, sinh năm 1954.
Địa chỉ: 459 đường P, phường S, TP B, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 11/04/2018).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Tr**, sinh năm 1951.
Bà **Trần Thị Ng**, sinh năm 1954.
Địa chỉ: tổ 14, Phường L, TP B, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hồ Thị P**, sinh năm 1975.
Địa chỉ: số 161A Nguyễn V, phường S, TP B, Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Nguyễn Đức C**, sinh năm 1953.
Địa chỉ: tổ 13, Phường L, TP B, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của: Ông **Nguyễn Tr,** Bà **Trần Thị Ng** – Bị đơn.

(Bà D, ông K, ông Tr, bà Ng và bà P có mặt tại phiên tòa, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/06/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn ông Đào Ngọc K trình bày:

Ông Nguyễn K và bà Hồ Ngũ Anh D có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, 01 diện tích đất vào năm 1995 lúc mua bán chỉ làm giấy tay đám đất này giáp suối nên không rõ diện tích cụ thể lúc đó. Năm 1997 nhà nước có chủ trương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà D ông T có làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.354m^2 tại thửa số 269 tờ bản đồ số 10 danh pháp G.158.IV do UBND thị xã B cấp ngày 21/01/1997 nhưng ông T, bà D chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Toàn xong thì bà D và ông T canh tác và trồng được ít trà trên đất đến năm 2001 ông T bị tai nạn giao thông chết, vì hoàn cảnh khó khăn một mình nuôi ba con nhỏ do đó bà D phải về thành phố Hồ Chí Minh làm thuê nuôi con. Đến khi cuộc sống ổn định bà về lại Bảo Lộc thì được biết đất của bà hiện nay ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng đang canh tác bà có đến đặt vấn đề lấy lại đất nhưng ông Tr, bà Ng không trả và nói đất này đã mua của ông Nguyễn Đức C vào năm 2001 có viết giấy mua bán và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ Ngũ Anh D.

Nay có sự biến động đất sau khi đo vẽ cụ thể diện tích mà ông C bán cho ông Tr, bà Ng là 1.484m^2 trên đất đang trồng cà phê còn diện tích 264m^2 là đất giáp suối bà Ng, ông Tr cho rằng tự khai phá hiện nay đang trồng cỏ bò như vậy hiện nay ông Tr, bà Ng đang quản lý canh tác đất của bà D gồm hai mảnh mảnh 1: 1.484m^2, mảnh 2: 264m^2 tổng cộng 1.748m^2 đều nằm trong thửa 269 tờ bản đồ 10 danh pháp G.158.IV thuộc tổ 14, Phường L, TP B. Do đó bà D có đơn yêu cầu khởi kiện buộc ông Tr và bà Ng trả cho bà diện tích ông, bà đang quản lý sử dụng là 1.748m^2 tại thửa, tờ bản đồ nói trên.

Trong quá trình giải quyết, hoà giải vụ án bị đơn ông Nguyễn Tr; bà Trần Thị Ng trình bày tại Toà.

Năm 2001 ông Nguyễn Đức C có viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ng diện tích đất 2.354m^2 tại thửa số 269 tờ bản đồ số 10 danh pháp G 158.IV bán với giá 1.800.000đ. Ông C có nói đất mang tên bà Hồ Ngũ Anh D nhưng bà D đi làm ăn xa gia đình bà D uỷ quyền cho ông bán diện tích đất này.

Lúc mua bán 2 bên chỉ chỉ ranh giới đất canh tác chứ chưa thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó ông C dẫn vợ chồng ông ra Phường L viết giấy sang nhượng và ông bà lấy sổ tại UBND Phường L. Nay theo thực tế ông, bà đang canh tác diện tích đất mà ông C bán đã chỉ mốc giới lúc bán hiện nay còn 1.484m^2. Riêng phần đất sát suối trước đây là khu vực khai thác cát mấy năm nay ông bà tự khai phá cải tạo lại diện tích hơn 200m^2 hiện tại đang trồng cỏ bò.

Nay bà Hồ Ngũ Anh D đòi lại toàn bộ diện tích đất này ông bà không đồng ý vì ông bà đã canh tác trồng cà phê đã nhiều năm nay việc ông C bán cho ông bà đã nhận đủ tiền ông C phải chịu trách nhiệm ông, bà không đồng ý trả lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C trình bày:

Vào năm 2001 ông Hồ Sỹ C có nhờ ông bán đất ở Phường L của vợ chồng T, D vì lý do Thành bị tai nạn chết. D thì đi làm ăn xa ông thấy vợ chồng ông Tr, bà Ng có vườn sát bên nên đặt vấn đề bán cho ông Tr, bà Ng giá 1.800.000đ lúc này thì chưa có sổ ông chỉ khu vực đất bán là giáp ranh với đất ông Tr, bà Ng và ông ra Ủy ban nhân dân Phường L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ Ngũ Anh D giao cho ông Tr, bà Ng. Số tiền bán đất 1.800.000đ mấy tháng sau ông đã giao lại cho bà D không viết giấy tờ và cũng không ai chứng kiến việc giao nhận này. Bà D đòi lại đất đã bán cho ông Tr, bà Ng ông không đồng ý.

Người làm chứng ông Hồ Sỹ C trình bày: Bà Hồ Ngũ Anh D là con gái ông đã gả chồng vào năm 1993 và về ở nhà chồng, việc vợ chồng Thành, D có đất ở đâu thì ông không biết bản thân ông vì đau ốm bệnh tật đi lại khó khăn nên không biết đất của Thành D ở đâu mà nhờ bán. Vả lại đất mang tên của vợ chồng Thành D rồi ông cũng không có quyền gì uỷ quyền cho ông C bán được.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không T.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 02/2018/DS-ST ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân TP B đã xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Ngũ Anh D; về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Tr và bà Trần Thị Ng.

- Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Đức C và ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng phải trả cho bà Hồ Ngũ Anh D diện tích đất 1.484m^2 tại thửa 269 tờ bản đồ số 10 pháp danh G.158IV số sổ H014928 tại tổ 14 phường BLao, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (hiện trang diện tích đất được trích vẽ lập ngày 14/11/2017của chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP B).

- Buộc ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng phải trả lại cho bà Hồ Ngũ Anh D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu H014928 do UBND thị xã B cấp ngày 21/01/1997 tại tại thửa 269 tờ bản đồ số 10 pháp danh G.158IV tổ 14 Phường L, TP B, tỉnh Lâm Đồng

- Bà Hồ Ngũ Anh D có trách nhiệm tách diện tích đất 264m^2 phần đất mà bà tặng cho ông Tr, bà Ng cũng tại thửa tờ bản đồ trên để ông Tr, bà Ng được

quyền sử dụng (hiện trạng diện tích đất được trích vẽ lập ngày 14/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP B).

- Buộc bà D phải thanh toán cho ông Tr, bà Ng số tiền giá trị hoa màu và 01 giếng đào trên 1.484m^2 đất là: 30.693.400đ (Ba mươi triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm đồng)

- Buộc ông Nguyễn Đức C có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng số tiền 121.688.000đ (một trăm hai mốt triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

- Buộc ông Tr, bà Ng thanh toán toàn bộ chi phí tố tụng cho bà D là 7.016.000đ (bảy triệu không trăm mười sáu ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án cho các đương sự.

Ngày 12/02/2018 bị đơn ông Tr, bà Ng kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông Tr, bà Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xác định diện tích đất 1.748m^2 thửa 269, tờ bản đồ số 10 danh pháp G.158.IV thuộc tổ 14, Phường L, TP B thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà, bác yêu cầu khởi kiện của bà D. Bà D không đồng ý với kháng cáo của ông Tr, bà Ng, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị: Ông Tr, bà Ng tìm được bản chính giấy sang nhượng đất và hoa màu giữa ông C với bà Ng và giấy ủy quyền của bà D nhờ ông C bán đất có chữ ký của bà D. Như vậy, chứng cứ mới do ông Tr, bà Ng cung cấp sẽ làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án nên cần phải đưa Ủy ban nhân dân TP B vào tham gia tố tụng mới giải quyết triệt để vụ án. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án thành phố Bảo Lộc giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà D yêu cầu ông Tr, bà Ng trả lại diện tích đất 1.748m^2 thửa 269, tờ bản đồ số 10 danh pháp G.158.IV thuộc tổ 14, Phường L, TP B. Vợ chồng ông Tr, bà Ng cho rằng diện tích đất 1.748m^2 là do ông Tr, bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức C vào năm 2001 và không đồng ý trả lại nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ

tranh chấp "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Tr, bà Ng cho thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/5/2018 ông Tr, bà Ng cung cấp chứng cứ là bản chính giấy sang nhượng đất và hoa màu của ông Nguyễn Đức C và một tờ hóa đơn bán hàng có viết nội dung *"Tôi là Hồ Ngũ Anh D. Tôi có nhờ ông C bán dùm tôi một mảnh đất gần nhà ông Tr, cho bà Ng, hai bên đã thỏa thuận giá là 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng). Khi nào tôi nhận được tiền ông C đưa thì tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà. Nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm"* Ký và ghi rõ họ tên Hồ Ngũ Anh D. Tại phiên tòa hôm nay bà D thừa nhận chữ ký và ghi họ tên là do bà viết và ký còn nội dung bên trên là do bà Ng viết. Ngày 01/6/2018 và ngày 13/6/2018 bà D có đơn yêu cầu giám định chữ viết của bà Ng trên tờ hóa đơn là thời điểm nào và mẫu giấy hóa đơn bán lẻ được phát hành năm nào. Tuy nhiên, tại công văn số 2966/C54-P5 ngày 29/11/2017 của Viện Khoa học hình sự thuộc Tổng cục Cảnh sát - Bộ công an đã khẳng định: *"Hiện nay, Viện khoa học hình sự chưa giải quyết được yêu cầu giám định về tuổi mực"*. Hơn nữa, việc xác định thời điểm in mẫu hóa đơn và thời điểm bà Ng viết nội dung trên hóa đơn không có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án do bà D đã ký xác nhận. Vì vậy, yêu cầu giám định của bà D là không được chấp nhận.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà D nhưng bà D không sử dụng đất và cũng chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Tr, bà Ng đã sử dụng diện tích 1.748m^2 từ năm 2001, toàn bộ cây trồng trên đất do ông Tr bà Ng trồng. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà D thì ông Tr, bà Ng đã giữ từ năm 2001 đến nay nên việc bà D đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 1.748m^2 là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, cần phải đưa UBND TP B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D, công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Ng, ông Tr. Đồng thời, xác định rõ trách nhiệm của ông Nguyễn Đức C đối với bà D về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.800.000 đồng ông C đã nhận của ông Tr, bà Ng thì mới giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ những phân tích trên cho thấy bị đơn xuất trình chứng cứ mới làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án. Cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh, thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ và không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào giải quyết trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân TP B giải quyết lại theo theo thủ tục chung.

Tiền án phí Dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản đương sự đã nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên ông Tr, bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Tr, bà Ng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng. Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân TP B về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà Hồ Ngũ Anh D với bị đơn ông Nguyễn Tr, bà Trần Thị Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân TP B giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Hoàn trả cho ông Tr, bà Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002200 ngày 26/02/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự TP B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án Dân sự, người phải thi hành án Dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Bùi Hữu Nhân **Huỳnh Châu Thạch** **Vũ Thị Nguyệt**

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Lâm Đồng;
-TAND TP B (02);
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán		Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Bùi Hữu Nhân	**Vũ Thị Nguyệt**	**Nguyễn Hữu Mừng**

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Lâm Đồng;
-TAND thành phố Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Hữu Mừng

Các Thẩm phán		Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Vũ Thị Nguyệt	**Bùi Hữu Nhân**	**Nguyễn Hữu Mừng**

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh LĐ;
-TAND huyện Đạ Tẻh (02);
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Hữu Mừng

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hữu Hồng **Vũ Thị Nguyệt** **Nguyễn Hữu Mừng**

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh LĐ;
-TAND huyện Đơn Dương (02);
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Nguyễn Hữu Mừng