

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 210/2020/DS-PT;  
Ngày: 02/7/2020;  
V/v Tranh chấp “Quyền sử  
dụng đất và quyền sở hữu  
nhà, đòi tài sản”

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

**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 Nguyễn Xuân Tuấn;  
Các Thẩm phán: - Ông Huỳnh Văn Ngoan;  
- Ông Huỳnh Việt Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quang Minh, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Thanh Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2020/QĐXX-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hương Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Cẩm N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 62, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D – Luật sư, tư vấn viên pháp luật thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật Hội luật gia tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1970;

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1930;

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 14, Cư xá N, ấp 1, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn P:

- Ông Cao Hoàng O, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 801, đường N, ấp 1, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn G – Tư vấn viên pháp luật, Hội viên Hội luật gia tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 Lê Bảo C, sinh năm 1981;

3.2 Nguyễn Thị Thùy L2, sinh năm 1993;

3.3 Nguyễn Ngọc Khải L3, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Nguyễn Thị M1, sinh năm 1931;

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang,

3.5 Nguyễn Văn M2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 98/18, đường Q, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của chị C, chị Thùy L2, Khải L3, bà M1, ông M2: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 14, Cư xá N, ấp 1, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.6 Nguyễn Minh S, sinh năm 1982.

3.7 Nguyễn Minh T, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của anh S, anh T: Bà Trần Thị Cẩm N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 62, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố C.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn P.

(Có mặt bà N, ông D, ông O, ông G, ông O)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

- Nguyên đơn bà Hương Thị H trình bày:

Bà có đứng tên chủ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1795 QSDĐ/TP, số thửa 854, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, đất T+V, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/02/1998 cho bà đứng tên. Nguồn gốc đất do bà mua của ông Nguyễn Văn Đ, có làm giấy nhượng đất ngày 30/7/1984 được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 18/12/1991 với giá 24.000 đồng. Trên phần đất này bà có cất căn nhà tôn, vách ván, nền gạch tàu để gia đình ở. Đến năm 2000, chồng bà là ông Nguyễn Văn M2 bỏ theo vợ nhỏ nên điều kiện kinh tế gặp khó khăn, bà có thể chấp giấy chủ quyền ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang để vay số tiền 3.000.000 đồng và cũng trong năm 2000 do điều kiện kinh tế gia đình quá khó khăn nên gia đình bà có đến tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm thuê. Đến năm 2014, cuộc sống gia đình ổn định bà về nhà và đất trên để sinh sống và thanh toán số tiền 3.000.000 đồng nợ Ngân hàng để nhận lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện chị Nguyễn Thị Ngọc L1 là em chồng của bà đã vào ở trong căn nhà của bà, bà đã nhiều lần yêu cầu chị L phải di dời đi nơi khác để trả nhà và đất lại cho gia đình bà nhưng chị L không trả và cố tình chiếm giữ. Riêng đối với số tiền 3.000.000 đồng mà bà đã vay của Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn P là cha chồng của bà đã bỏ tiền ra chuộc lại và hiện nay đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc L1 và các thành viên trong gia đình gồm: Lê Bảo C, Nguyễn Thị Thùy L2, Nguyễn Ngọc Khải L3 phải di dời đi nơi khác trả lại nhà và đất cho bà vì ngoài căn nhà và phần đất này gia đình bà không có nhà và đất nào khác.

Đối với số tiền 3.000.000 đồng và lãi suất mà ông P đã trả cho Ngân hàng, bà đồng ý trả lại cho ông P và yêu cầu ông P phải hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1795 QSDĐ/TP, số thửa 854, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, đất T+V tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/02/1998 cho bà, yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Nguồn gốc phần đất và nhà đang tranh chấp không phải của bà Hương Thị H mua của ông Lê Văn Đ mà do ông Nguyễn Văn P mua của ông Lê Văn Đ vào năm 1984 với giá 24.000 đồng, lúc mua có làm giấy tờ sang nhượng, nay không đồng ý trả nhà đất cho bà Hương Thị H do nhà đất này của ông P mua. Đồng ý cho bà H trả 3.000.000 đồng cho ông P và lãi suất theo lãi suất Ngân hàng từ ngày vay tiền đến nay.

Ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Nguyễn Thị Ngọc L1, Lê Bảo C, Nguyễn Thị Thùy L2 và Nguyễn Ngọc Khải L3 trả lại nhà đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.046m<sup>2</sup> tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do nhà đất ông P mua, không đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, không đồng ý bà H trả cho ông P 3.000.000 đồng và lãi suất mà ông P đã trả cho Ngân hàng do ông P không đồng ý trả nhà đất.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 trình bày:*

Bà không đồng ý ra khỏi nhà trả lại nhà đất cho gia đình bà H vì nhà đất này trước kia bà H được ở nhờ rồi tự bỏ đi. Về yêu cầu trả 3.000.000 đồng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tùy ông Nguyễn Văn P quyết định.

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

*+ Chị Lê Bảo C, chị Nguyễn Thị Thùy L2, chị Nguyễn Ngọc Khải L3 thống nhất với trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1.*

*+ Ông Nguyễn Văn M2 trình bày:*

Ông và bà Hương Thị H là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1976. Lúc cưới bà H về thì vợ chồng sống chung với cha mẹ tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trong thời gian chung sống giữa ông và bà H không có mua đất đai gì, phần đất hiện nay bà H tranh chấp là của cha ông Nguyễn Văn P và mẹ bà Nguyễn Thị M1 mua của ông Lê Văn Đ, ông không biết cha mẹ ông mua đất từ năm nào. Ông và bà H chăm

dứt sống chung vào năm 2000. Nay ông không đồng ý yêu cầu của bà H do đất là do cha mẹ ông mua, nhà thì bà H bỏ đi lâu quá nên chị L vào ở và sửa sang lại, giấy đất thì bà H vay ở Ngân hàng mà không trả nợ vay để ông P trả, vì vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

+ Anh Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh S trình bày:

Mẹ các anh tên Hương Thị H có đứng tên chủ quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1795 QSDĐ/TP, số thửa 854, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, đất T+V tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/02/1998. Trên phần đất này có căn nhà tôn, vách ván, nền gạch tàu để gia đình ở, đến khoảng năm 2000 thì cha các anh tên Nguyễn Văn M2 bỏ mẹ và 02 anh em đi theo vợ nhỏ nên kinh tế gia đình quá khó khăn, bà H có thể chấp giấy chủ quyền đất ở Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền là 3.000.000 đồng và cũng trong năm 2000 do điều kiện kinh tế khó khăn bà H và anh em anh đến tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm thuê để sinh sống nhưng cũng thường tới lui thăm nhà và đất. Năm 2014 cuộc sống gia đình ổn định nên gia đình các anh về nhà và đất trên để sinh sống và thanh toán số tiền 3.000.000 đồng nợ Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì gia đình phát hiện bà Nguyễn Thị Ngọc L1 đã chiếm và vào ở trong nhà của gia đình, gia đình đã nhiều lần yêu cầu bà L1 phải di dời đi nơi khác để trả lại nhà và đất cho gia đình các anh nhưng bà L1 cố tình chiếm giữ và không trả. Riêng đối với số tiền 3.000.000 đồng mà bà H đã vay của Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn P đã bỏ tiền ra trả và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên cho đến nay. Nay các anh thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Hương Thị H.

\*. Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 161 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai; các Điều 164, 166, 274, 275, 357 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hương Thị H

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc L1, anh Lê Bảo C, Nguyễn Thị Thùy L2, Nguyễn Ngọc Khải L3 phải di dời đi nơi khác giao trả lại nhà, giao trả đất và tài sản trên đất cho bà Hương Thị H, diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1.046m<sup>2</sup> tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa 854, tờ bản đồ số 1, đất T+V, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1795 QSDĐ/TP do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/02/1998 cho bà Hương Thị H.

Đất có tứ cận: Bắc giáp đường bê tông (đường đan tổ 11)

Nam giáp đất Nguyễn Văn P

Đông giáp đường nước

Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H  
(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Bà Hương Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc L1 chi phí xây nhà phụ, chuồng heo, làm hàng rào, trả tiền tôn và giá trị cây trồng trên đất số tiền 89.338.520 đồng.

Giao cho bà H được sở hữu các tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà chính: diện tích 47,7m<sup>2</sup>; Kết cấu: cột cây tạp, vách cây tạp, nền gạch tàu, mái tôn.

- 01 căn nhà phụ: diện tích 44,84m<sup>2</sup>; Kết cấu: cột cây tạp, vách cây tạp, nền gạch tàu, mái tôn.

- 01 căn nhà tắm: diện tích 2,21m<sup>2</sup>; kết cấu: cột gạch, vách tường, nền gạch men, không mái.

- 01 chuồng heo: diện tích 60,03m<sup>2</sup>; Kết cấu: cột bê tông đúc sẵn, vách tường cao 1m, nền xi măng, mái tôn thiết.

- Hàng rào diện tích 135m<sup>2</sup>; Kết cấu: cột bê tông đúc sẵn, lưới B40

- Cây trồng:

Dừa loại A là 31 cây, loại B1 là 02 cây, loại B2 là 05 cây, loại C là 01 cây

Bưởi loại A là 02 cây, loại B1 là 01 cây

Xoài loại A là 02 cây, loại B2 là 01 cây

Chuối loại A là 02 bụi, loại B là 4 bụi, loại C là 04 bụi

Mít loại B1 là 02 cây, loại B2 là 02 cây, loại C là 01 cây

Hạnh loại B1 là 01 cây

Việc giao trả nhà, giao trả đất, giao trả tài sản trên đất, giao tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị L1 có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà H chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

Buộc ông Nguyễn Văn P trả lại cho bà Hương Thị H 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1795 QSDĐ/TP do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/02/1998 cho bà Hương Thị H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí giám định, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21 tháng 01 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn O – Người đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn P có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc



thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P có ý kiến cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng là ông Phạm Văn Đ tham gia phiên tòa để đối chất với những người có liên quan, không xem xét yêu cầu phản tố của phía ông P về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) cấp cho bà H, không thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ về gốc đất tranh chấp là vi phạm, thiếu sót. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P.

Chị Trần Thị Cẩm N - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hương Thị H có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C căn cứ giấy nhượng đất của ông Lê Văn Đ cho bà Hương Thị H để cấp Giấy CNQSDĐ tạm ngày 04/7/1994 và đến ngày 18/02/1998 cấp Giấy CNQSDĐ chính thức cho bà H là đúng trình tự thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi bà H được cấp Giấy CNQSDĐ, ông P không có khiếu nại hay ý kiến phản đối, tranh chấp. Đồng thời, tai biên bản hòa giải do UBND xã T lập ngày 09/01/2014, ông P có ý kiến đồng ý trả lại đất cho bà H với điều kiện bà H trả lại cho ông 01 cây vàng 24K. Như vậy có đủ cơ sở xác định ông P thừa nhận phần đất tranh chấp là của bà H, nên bản án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị Ngọc L1 cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và sai lầm khi đánh giá chứng cứ, nên quyết định của bản án sơ thẩm là không phù hợp với thực tế khách quan và qui định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của ông P, nhận thấy: Bản án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H, buộc bà L1 di dời tài sản trả lại đất cho bà H là có căn cứ. Tuy nhiên, xét hồ sơ không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà L1 có chỗ ở khác ngoài chỗ ở trên phần đất đang tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho gia đình chị L tiếp tục lưu cư thời gian phù hợp.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện: Phần đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa 845, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.150m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.040m<sup>2</sup>), tọa lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy CNQSDĐ số 1795 QSDĐ/TP ngày 18/02/1998 của UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Hương Thị H. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lê Văn Đ vào năm 1984 với giá 24.000 đồng (hai mươi bốn nghìn đồng).

Theo bà H, bà là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ nguồn tiền riêng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà tiến hành kê khai đăng ký và được UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ hợp pháp từ năm 1994. Năm 2000, bà thế chấp Giấy CNQSDĐ vay Ngân hàng 3.000.000 đồng rồi bỏ địa phương đến tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm thuê.

Không thừa nhận lời trình bày của bà H, ông P cho rằng vợ, chồng ông (bà Nguyễn Thị M1) nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Đ, bà Q và cho vợ chồng bà H, ông Nguyễn Văn M2 ở nhờ. Năm 2000, bà H lấy Giấy CNQSDĐ thế chấp vay vốn Ngân hàng rồi nhà đi. Sau khi bà H bỏ đi thì ông trả nợ vay Ngân hàng, lấy lại Giấy CNQSDĐ và cho con gái Nguyễn Thị Ngọc L1 ở nhờ từ đó đến nay.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông P, ý kiến của nguyên đơn và những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự nhận thấy:

[2.1] Theo lời trình bày của bà Hương Thị H và ông Nguyễn Văn M2 thì ông, bà chung sống vợ chồng từ năm 1976, không đăng ký kết hôn và chấm dứt sống chung vào năm 2000. Như vậy, theo qui định của Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội và Nghị định số 77/2001/NĐ-CP ngày 22/10/2001 của Chính phủ thì tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất (năm 1984) quan hệ của bà H với ông M2 được xác định là hôn nhân thực tế. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ về nguồn gốc số tiền bà H trình bày sử dụng nhận nhượng đất là tài sản riêng của bà H hay là tài sản chung của bà H, ông M2 là thiếu sót, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M2.

[2.2] Nhận thấy, bà H và ông P có tranh chấp về quyền sử dụng đất, chứng cứ do các bên cung cấp có sự mâu thuẫn. Cụ thể: Chứng cứ do bà H cung cấp là Giấy nhượng đất đề ngày 30/7/1984 được bà H, ông Đ ký kết có xác nhận của ông Phan Văn Đ - Phó chủ tịch UBND xã T vào ngày 18/12/1991 (Bút lục số 227). Trong khi đó, giấy nhượng đất do ông P cung cấp đề ngày 30/7/1984 và ngày 07/11/1984 thể hiện những người ký kết là ông Đ, bà Nguyễn Thị Q (vợ ông Đ) ông Lê Văn T (con ông Đ), ông P và bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông P) (Bút lục số 228, 229). Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/12/2019 ông Phan Văn Đ trình bày “...Hai bên có làm giấy nhượng đất vào năm 1984 nhưng đến năm 1991 bà Hương Thị H và con ông Đ là Lê Văn T có đến UBND xã T để xác nhận. Tôi là người trực tiếp ký tên xác nhận....” (bút lục 289). Trong khi đó, tại văn bản xác nhận ngày

19/7/2016 và biên bản ghi lời khai ngày 08/02/2017, ông Lê Văn T lại xác định Giấy nhượng đất ngày 30/7/1984 có xác nhận của ông Đ mà bà H cung cấp không phải chữ ký của ông Đ (ba ông T), tờ nhượng đất ngày 07/11/1984 của ông P cung cấp là ông T viết và cùng với ông Đồn, ông P, bà M1 ký tên.

Xét lời trình bày của ông Đ và ông T có sự mâu thuẫn. Ông Đ thì cho rằng, 18/12/1991 bà H cùng ông Thành (con ông Đ) đến Ủy ban xã yêu cầu ông ký xác nhận. Trong khi đó, ông T lại phủ nhận giấy nhượng đất do bà H cung cấp và thừa nhận giấy nhượng đất do ông P cung cấp. Thế nhưng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án không tiến hành đối chất, không đưa ông Đ và ông T tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là thiếu sót.

[2.3] Theo bà H và ông P, năm 2000 bà H sử dụng Giấy CNQSDĐ thế chấp vay Ngân hàng 3.000.000 đồng. Sau khi vay tiền thì bà H bỏ địa phương đến tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm thuê nên ông P đứng ra trả tiền vay cho Ngân hàng và lấy lại Giấy CNQSDĐ. Quá trình giải quyết vụ án ông P có ý kiến cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, nên không đồng ý trả lại đất và Giấy CNQSDĐ cho bà H, đồng ý nhận lại số tiền 3.000.000 và lãi suất của bà H trả. Tuy nhiên, tại phiên hoà giải ngày 08/10/2019 và tại phiên toà sơ thẩm ông P thay đổi ý kiến, không đồng ý nhận lại số tiền 3.000.000 mà bà H tự nguyện hoàn trả cho ông.

Xét ý kiến của ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H đòi nhà, đất tranh chấp và Giấy CNQSDĐ, từ chối nhận số tiền 3.000.000 ông trả nợ vay thay cho bà H là nhằm mục đích đề nghị Tòa án công nhận xác định nhà, đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông. Thế nhưng, quyết định của bản án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nhưng không ghi nhận sự tự nguyện của bà H trả lại số tiền 3.000.000 và lãi suất cho ông P là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập tài liệu, chứng cứ số tiền bà H vay và vay của Ngân hàng nào? Số tiền ông P đã trả, trả thời gian nào? Vì sao bà H thế chấp mà ông P được Ngân hàng trả Giấy CNQSDĐ? Giấy CNQSDĐ ông P có được là do phát mại tài sản hay lý do nào khác?

[2.4] Xét quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn P không có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà Hướng Thị H. Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm do không giải quyết yêu cầu phản tố của ông P là không có căn cứ.

[3] Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ như nhận định trên, nên xét yêu cầu kháng cáo của ông P, ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà L1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.



Do hủy bản án sơ thẩm như đã nhận định nên yêu cầu kháng cáo của ông P, ý kiến của các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên về nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Xử:**

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản, đòi tài sản*”, giữa: Nguyên đơn bà Hương Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Văn P.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

#### **2. Về án phí:**

- Ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Nguyễn Xuân Tuấn**