

Bản án số: 83/2020/DS-PT

Ngày: 19-6-2020

V/v: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Toàn

*Các thẩm phán:*

Bà Phạm Thị Xuân Đào

Bà Trương Thị Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Tám – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 127/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Vương Kim H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: xã D, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Thị A – thuộc Văn phòng luật sư P, Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1936 và ông Đặng Quốc T, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của bà B và ông T là: Anh Lê Huy H1, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2018)*

Địa chỉ: xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ủy ban nhân dân huyện N

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Đặng Thị N, sinh năm 1957.

Địa chỉ: A28, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Cao Thị T, sinh năm 1938.

Địa chỉ: xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Cao Thị S, sinh năm 1939.

+ Bà Cao Thị D, sinh năm 1954.

+ Bà Cao Thị L, sinh năm 1951.

+ Bà Cao Thị KH, sinh năm 1957.

+ Ông Cao Hải S, sinh năm 1972.

+ Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1976.

+ Chị Cao Gia M, sinh năm 1995.

+ Anh Cao Gia B, sinh năm 1999.

+ Cháu Cao Gia H, sinh năm 2013 (người đại diện hợp pháp là ông S và bà Ph).

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1963 (chết ngày 17/9/2018).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:*

+ Ông Cao Hoàng A, sinh năm 1962

+ Anh Cao Xuân L, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Cao Thị Thu V, sinh năm 1970.

+ Ông Cao Nguyễn A, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện hợp pháp của bà V, ông A là: Anh Lê Huy H1, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2018 và ngày 29/9/2018).*

Địa chỉ: xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Cao Nguyễn Nh, sinh năm 1963.

Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Cao Nguyễn Q, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Cao Thị Thu H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chị Cao Thị Lệ T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1949.

+ Chị Cao Thị Nguyên H, sinh năm 1973.

+ Chị Cao Thị Như Th, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Trần Quốc K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

+ Chị Trần Thị Ngọc Lệ T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Anh Trần Quốc T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

+ Anh Trần Quốc Tr, sinh năm 1979.

+ Anh Trần Ngọc Tr1, sinh năm 1982.

+ Anh Trần Quốc Th, sinh năm 1988.

+ Anh Trần Quốc T1, sinh năm 1990.

+ Anh Trần Quốc Tr2, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Vương Kim H, bị đơn bà Nguyễn Thị B.

**5. Viện Kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông H1, luật sư A có mặt; các đương khác vắng mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông H trình bày:

Khoảng năm 1998, bà B mượn của ông số tiền 15.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng. Hai bên có lập hợp đồng vay tiền bằng giấy tay, bà B thế chấp toàn bộ khu đất diện tích 1.946m<sup>2</sup> thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước cho ông. Sau khi vay tiền, bà B đóng lãi được 03 tháng, do không có khả năng đóng lãi và

trả nợ tiếp nên bà B yêu cầu ông lấy 01 phần đất để cân trừ nợ. Ngày 10/7/2000, ông và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.501m<sup>2</sup> (cắt thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước), đến ngày 25/9/2001 ông được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 (thửa 1079 tờ bản đồ 16), khi đo đạc và làm thủ tục chuyển quyền thì phía gia đình bà B và các con đồng ý. Sau khi chuyển quyền xong, bà B xin cho bà quản lý và sử dụng đất để hưởng huê lợi, khi nào ông cần thì bà B sẽ trả lại nên ông đồng ý.

Việc trước đây bà B thế chấp giấy chứng nhận cho ông để vay số tiền 15.000.000 đồng thì ông chỉ biết bà B, số tiền này đã được cân trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000. Còn bà B vay số tiền 15.000.000 đồng để làm gì hay đưa cho ai thì ông không biết, ông cho bà B vay tiền, không phải cho anh S vay tiền. Hiện nay hợp đồng vay tiền giữa ông với bà B đã bị thất lạc, không còn để cung cấp cho Tòa án.

Số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 là 25.000.000 đồng (trong đó gồm: 15.000.000 đồng nợ gốc, 10.000.000 đồng là tiền lãi của hơn 02 năm, tính lãi mỗi tháng 3% trên số nợ gốc 15.000.000 đồng), vì vậy khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ông không giao thêm tiền cho bà B. Hợp đồng chuyển nhượng này có bà B và anh S (con trai bà B) ký tên.

Đến năm 2004, con rể bà B là anh Đặng Quốc T và con gái là Cao Thị Thu V xây dựng nhà trên đất của ông, ông ngăn cản thì bà B năn nỉ và hứa khi ông cần sẽ dỡ nhà trả đất. Sau đó, do có nhu cầu sử dụng nên ông đã nhiều lần yêu cầu bà B, chị V, anh T dỡ nhà trả đất nhưng gia đình bà B không thực hiện lời hứa.

Nay ông khởi kiện yêu cầu buộc bà B, anh T, chị V trả lại cho ông diện tích đất 1.415,1m<sup>2</sup> tại thửa 1079 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước (được giới hạn bởi các mốc E,D,C,B,A,3,4,5,6 theo kết quả đo đạc thực tế tại bản vẽ số 4508/2018 ngày 07/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Nhơn Trạch), trong đó phần diện tích đất 126m<sup>2</sup> (thửa 55a) do đang có nhà của vợ chồng anh T và nhà bà B nên ông yêu cầu thanh toán bằng tiền (không yêu cầu dỡ nhà), phần còn lại 1.289,1m<sup>2</sup> thì yêu cầu trả đất.

Sau khi chồng ghép bản đồ địa chính thể hiện có 120,4m<sup>2</sup> cắt thửa 54a,b (thửa cũ 115 tờ bản đồ 16 - giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cao Văn L đứng tên) nên ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với cây trên đất thì nguyên tắc bán đất phải kèm theo cây, vì vậy ông không đồng ý thanh toán giá trị cây trên đất. Nếu gia đình bà B muốn chặt cây hay làm gì tùy ý.

Đối với việc bà B khởi kiện phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 giữa ông với bà B, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.415,1m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) cho bà B và bà B trả cho ông số nợ gốc

15.000.000 cùng lãi suất 3%/1tháng từ ngày vay cho đến ngày xét xử, ông không đồng ý.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào năm 1998 (không nhớ ngày tháng) bà cùng con trai là Cao Hải S có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 156110 ngày 30/7/1997 do bà B đứng tên (thửa 114, tờ bản đồ 16, diện tích 1.946m<sup>2</sup>) để vay của vợ chồng ông Vương Kim H (tự Hón) và bà Đặng Thị Nh số tiền 15.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Bà B đóng lãi được 03 tháng thì không có khả năng đóng tiếp vì gia đình các con làm ăn thất bại, ông H có đến gặp gia đình bà và nói nếu có 15.000.000 đồng đưa ông thì ông trả lại sổ đỏ.

Đến năm 1999 ông H đến nhà mang theo 01 giấy cam kết giao đất, đồng thời buộc bà và anh S (con trai) phải ký vào tờ giấy soạn sẵn nội dung, ông H nói đây là hình thức và khi nào có tiền trả cho ông thì ông sẽ trả lại sổ đỏ. Năm 2000, khi bà B dành dụm đủ tiền, bà đến nhà ông H và bà Nh thương lượng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H không đồng ý, cố tình né tránh.

Đến ngày 19/02/2009 bà B làm đơn yêu cầu UBND huyện N ngăn chặn không giải quyết trường hợp chuyển nhượng giữa bà với ông H, bà được UBND huyện trả lời đã sang tên ông H xong. Lúc này bà mới biết tờ giấy ông H yêu cầu bà ký tên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B được nhân viên UBND huyện hướng dẫn khởi kiện ông H ra Tòa, nhưng do hoàn cảnh khó khăn không có tiền đóng án phí nên bà không khởi kiện.

Ngày 14/4/2012, bà B đến nhà ông H yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với phần đất còn lại trong sổ của bà) nhưng ông H cố tình né tránh, không giao sổ cho bà.

Thực tế bà B không chuyển nhượng đất cho ông H mà ký không hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng chưa ghi nội dung) để đảm bảo cho số tiền vay 15.000.000 đồng, đồng thời giao sổ đỏ cho ông H giữ (bà B giao sổ đỏ ngay từ khi nhận tiền 15.000.000 đồng vào năm 1998). Vì vậy bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 là hợp đồng vay tài sản có thể chấp quyền sử dụng đất. Khi ông H đưa hồ sơ cho bà B ký thì ông H nói đây là hình thức để làm tin mượn nợ chứ không phải ký hồ sơ chuyển nhượng, do đó số tiền ghi trong hợp đồng mới có sự sửa chữa từ 15.000.000 đồng thành 25.000.000 đồng, trong đó có tính luôn tiền lãi.

Khi bà B vay số tiền 15.000.000 đồng thì thỏa thuận vay của bà Đặng Thị Nh 15.000.000 đồng, lập giấy vay có anh Cao Hải S (con trai bà B) ký tên làm chứng. Tờ giấy vay này bà Nh giữ, bà B không giữ bản nào, bà Nh trực tiếp giao tiền cho bà B nhận, sau đó bà B giao tiền cho anh S.

Việc bà B vay tiền giùm anh S thì để bà và anh S tự thỏa thuận, bà B không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Từ năm 2000 cho đến nay, ông H không lần nào đòi bà B trả nợ, bà cũng không đóng lãi cho ông H. Bà B là người trực tiếp đóng thuế từ trước đến nay, tuy nhiên các biên lai thuế từ 2005 trở về trước đã bị thất lạc, hiện chỉ còn 01 sổ biên lai đã giao nộp cho Tòa án.

Nay bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì đất này là của gia đình, bà B không ở nhờ đất của ông H (nhà trên đất là của gia đình bà xây dựng từ năm 1969, chị V ở trên đất từ năm 1993 cho đến nay).

Bà B khởi kiện phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 giữa bà và ông H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông H, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.415,1m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) cho bà B. Bà B đồng ý trả cho ông H số nợ gốc 15.000.000 và lãi suất 3%/1tháng từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về nguồn gốc thửa đất trên là của gia đình bà B, chồng bà B là ông Cao Văn Ch (chết năm 1981), bà B và ông Ch có 10 người con gồm:

1. Cao Thị KH- sinh năm 1957
2. Cao Hoàng A, sinh năm 1962
3. Cao Nguyễn Nh, sinh năm 1963
4. Cao Nguyễn A, sinh năm 1964
5. Cao Nguyễn Q sinh năm 1967
6. Cao Thị Thu V, sinh năm 1970
7. Cao Hải S, sinh năm 1972
8. Cao Thị Thu H, sinh năm 1975
9. Cao Thị Lệ T, sinh năm 1980

10. Cao Thị K (chết năm 2016), chồng bà K là ông Trần Quốc T (chết năm 2009), bà K và ông T có 08 người con gồm: Trần Quốc K, Trần Thị Ngọc Lệ Tr, Trần Quốc Th, Trần Quốc Tr, Trần Quốc Th1, Trần Ngọc Tr1, Trần Quốc T1, Trần Quốc Tr2.

Qua chồng ghép bản đồ cũ và mới thể hiện phần đất tranh chấp có phần diện tích 120,4m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 54a,b (thửa cũ 115 do ông Cao Văn L- cha chồng bà B đứng tên quyền sử dụng đất). Nay ông L đã chết, đất do bà Cao Thị L con gái ông L quản lý, sử dụng. Bà B không tranh chấp phần đất này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Cao Văn L có vợ là bà Nguyễn Thị M (ông L chết năm 2000, bà M chết năm 1975), vợ chồng ông L có 6 người con gồm: Cao Văn Ch (chồng bà B), Cao Thị T, Cao Thị S, Cao Thị L, Cao Thị D, Cao Văn Đ (ông Đ chết năm 1984) – có vợ là Nguyễn Thị A và 02 con là: Cao Thị Nguyên H, Cao Thị Như Th.

Ngoài ra trên thửa đất 114 còn có nhà của anh Cao Hải S và nhà của anh Cao Hoàng A. Anh S sống cùng vợ là Nguyễn Thị Ph cùng 03 con gồm: Cao Gia M, Cao Gia B, Cao Gia H. Anh A có vợ là Nguyễn Ngọc L (chị L chết ngày 17/9/2018), vợ chồng anh A có 01 người con là Cao Xuân L.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn ông Đặng Quốc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu V có đại diện hợp pháp là anh Lê Huy H1 trình bày:

Nguồn gốc đất, mối quan hệ huyết thống trong gia đình như bà B trình bày là đúng.

Ông T, bà V thống nhất với ý kiến của bà B, không đồng ý trả đất, cũng không đồng ý thanh toán giá trị đất theo yêu cầu của ông H. Ông bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông H, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Theo ông bà thì đây là hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện rõ tại phần ghi số tiền chuyển nhượng có sửa chữa từ 15.000.000 đồng thành 25.000.000 đồng, trong đó ông H thừa nhận có tính lãi cộng chung vào mới thành 25.000.000 đồng.

Ông T, bà V không tranh chấp với bà B, bà L, bà D, bà T, bà S và các anh chị em trong gia đình nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Căn nhà của ông bà trên đất hiện nay đã hư hỏng nên bỏ trống, ông bà cũng không tranh chấp với bà B nên không yêu cầu giải quyết.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Nh trình bày:

Bà là vợ ông H. Vào khoảng đầu năm 1998 (không nhớ cụ thể ngày tháng), bà có cho bà Nguyễn Thị B vay số tiền 15.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng. Bà được biết bà B mượn số tiền này để trả nợ cho anh Cao Hải S (con trai bà B), Bà B là người trực tiếp ký giấy vay, anh Cao Hải S là người ký làm chứng. Khi mượn tiền bà B có thể chấp cho bà Nh một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên có diện tích 1.946m<sup>2</sup>, không nhớ số tờ, số thửa thuộc xã Đại Phước.

Sau khi vay tiền bà B đóng tiền lãi được 2 tháng rồi ngưng, đến khoảng 02 năm sau bà B đến nhà bà thỏa thuận chuyển nhượng đất để cản trừ nợ vì không có khả năng trả. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà B vì hồ sơ được lập tại xã nên bà không chứng kiến, số tiền 25.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng là cộng cả tiền gốc và tiền lãi cho nên khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà không đưa thêm tiền cho bà B. Số tiền cho bà B vay nêu trên là tiền chung của bà và ông H.

Nay ông H yêu cầu bà B, anh T, chị V trả lại đất, bà thống nhất với ý kiến của ông H. Do bận việc nên bà xin được vắng mặt trong các lần làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Cao Thị KH, ông Cao Hoàng A, ông Cao Nguyễn A, chị Cao Thị Lệ T, ông Cao Nguyễn Nh, ông Cao Nguyễn Q, bà Cao Thị Thu H trình bày:

Các ông, bà là con ruột của bà Nguyễn Thị B. Bà Cao Thị KH sống chung với bà B trên thửa đất 1079 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước từ nhỏ cho đến nay.

Nguồn gốc đất tại thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước là do ông bà nội (Cao Văn L và Nguyễn Thị M) khai phá trước 1963, đến 1968 cho lại cha mẹ của các ông bà cất nhà sinh sống. Năm 1981 cha (Cao Văn Ch) chết, để lại đất cho mẹ (bà B) tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1995 bà B đăng ký kê khai và đến ngày 30/7/1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 156110 thửa 114 tờ bản đồ 16, diện tích 1.946m<sup>2</sup>. Từ đó đến nay mẹ và các anh chị em trực tiếp ở và sử dụng đất.

Khi bà B vay tiền của ông H, các ông bà không biết. Đến năm 2008 khi các ông bà biết sự việc thì có yêu cầu mẹ đến nhà ông H thương lượng trả lãi và gốc để lấy sổ đỏ về nhưng ông H không đồng ý. Việc bà B ký thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H thì các ông, bà không biết nhưng nghe mẹ kể ông H làm áp lực, buổi tối đem tờ giấy đến nhà buộc bà B và anh S ký tên.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu buộc bà B để trả lại đất, các ông, bà không đồng ý vì đây là việc cho vay lấy tiền lời, không phải chuyển nhượng đất. Đất là của gia đình trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay, trên đất có nhà của vợ chồng chị V, đồng thời phân diện tích phía trong (phần này không tranh chấp) còn có nhà ông A, ông S đang ở và sinh sống, không còn lối đi nào khác.

Các ông, bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà B nhưng đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H vì đây là hợp đồng giả tạo, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông H, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Các ông, bà xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hải S, bà Nguyễn Thị Ph, chị Cao Gia M, anh Cao Gia B, cháu Cao Gia H (người đại diện hợp pháp của cháu H là ông S, bà Ph) trình bày:*

Ông, bà, anh, chị là con trai, con dâu và cháu nội của bà Nguyễn Thị B.

Nguồn gốc đất tại thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước là của ông bà nội (Cao Văn L và Nguyễn Thị M) khai phá trước 1963, đến 1968 cho lại cha mẹ của các ông bà cất nhà sinh sống. Năm 1981 cha (Cao Văn Ch) chết, để lại cho mẹ (bà B) tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1995 bà B đăng ký kê khai xin cấp giấy, đến ngày 30/7/1997 mẹ các ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 156110 thửa 114 tờ bản đồ 16, diện tích 1.946m<sup>2</sup>. Từ đó đến nay mẹ và các anh chị em trực tiếp ở và sử dụng đất.

Theo tờ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/7/2000 mà Tòa án thu thập được tại văn phòng đăng ký đất đai, ông S xác định chữ ký “Sơn” trong hợp đồng là do ông trực tiếp ký, chữ ký “Bé” trong hợp đồng này cũng là do bà B ký, nhưng chữ viết tên “Cao Hải S ” và chữ viết tên “Nguyễn Thị B ” không phải do bà B viết, cũng không phải do ông S viết. Tờ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên được ký tại nhà ông S,

do ông H đưa kèm theo 01 tờ giấy cam kết giao đất, ông H nói đây chỉ ký là để đảm bảo cho việc vay tiền, không nói là ký bán đất. Mặt khác tờ “Hợp đồng chuyển nhượng” nêu trên lúc đó còn để trống, chưa ghi nội dung gì, sau khi ký xong 02 tờ giấy thì đưa lại cho ông H hết, ông S và bà B không lưu giữ.

Số tiền 15.000.000 đồng là bà B trực tiếp vay từ bà Nh (vợ ông H), khi ký giấy vay có ông cùng ký tên làm chứng và bà B thế chấp sổ đỏ. Sau khi vay 15.000.000 đồng của bà Nh thì bà B giao lại cho ông S, ông S là người đóng lãi (đóng được 03 tháng, mỗi tháng 450.000 đồng – lãi suất 3%/tháng) cho bà Nh, giao tiền tại nhà bà Nh, không làm biên nhận, hợp đồng vay chỉ lập 01 bản, phía bà Nh và ông H giữ còn bà B không giữ bản nào.

Việc giao nhận tiền 15.000.000 đồng giữa bà B và ông S để ông tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết, thực tế bà B ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Nay ông H khởi kiện buộc bà B dỡ nhà và công trình để trả lại đất, ông bà, anh chị không đồng ý vì đây là đất của gia đình trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Hiện nay cả gia đình ông S đang ở nhờ trên phần đất của bà B thuộc thửa 114 tờ bản đồ 16 (cũ) xã Đại Phước. Nhà của ông bà đang ở phải đi nhờ qua đất của ông nội là Cao Văn L, nay bà Cao Thị L (cô ruột) đang quản lý, sử dụng, ngoài lối đi này gia đình ông bà không còn lối đi nào khác.

Ông bà, anh chị không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà B, không tranh chấp lối đi chung nhưng đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông H, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Ông bà, anh chị xin vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

*+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hoàng A, bà Nguyễn Ngọc L, anh Cao Xuân L (bà L chết ngày 17/9/2018 – có ông A và anh L là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) trình bày:*

Ông A, bà L, anh L là con trai, con dâu và cháu nội của bà Nguyễn Thị B

Nguồn gốc đất tại thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước là của ông bà nội (Cao Văn L và Nguyễn Thị M) khai phá trước 1963, đến 1968 cho lại cha mẹ cất nhà sinh sống. Năm 1981 cha (Cao Văn Ch) chết, để lại cho mẹ (bà B) tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Năm 1995 bà B đăng ký kê khai xin cấp giấy, đến ngày 30/7/1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 156110 thửa 114 tờ bản đồ 16, diện tích 1.946m<sup>2</sup>. Từ đó đến nay mẹ và các anh chị em trực tiếp ở và sử dụng đất.

Nay ông H tranh chấp đòi bà B dỡ nhà và công trình để trả lại đất là không đúng vì đây là việc cho vay lấy tiền lời, không phải chuyển nhượng đất. Đất là của gia đình trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay, trên đất có nhà của vợ chồng chị V, đồng thời phần diện tích phía trong còn có nhà ông Ân và nhà ông S đang ở và sinh sống.

Hiện nay gia đình ông A đang ở nhờ trên phần đất của bà B thuộc thửa 114 tờ bản đồ 16 (cũ) xã Đại Phước. Nhà của ông đang ở phải đi nhờ qua đất của ông nội là Cao Văn L, nay bà Cao Thị L (cô ruột) đang quản lý, sử dụng, ngoài lối đi này gia đình ông không còn lối đi nào khác.

Ông A, anh L không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà B, không tranh chấp lối đi chung nhưng đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông H, công nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Ông A và anh L xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc K, chị Trần Thị Ngọc Lệ T, anh Trần Quốc Th, anh Trần Quốc Tr, anh Trần Quốc Th1, anh Trần Ngọc Tr, anh Trần Quốc T1, anh Trần Quốc Tr1 trình bày:*

Các anh, chị là con ruột của bà Cao Thị K và ông Trần Quốc T. Bà K chết năm 2016, ông T chết năm 2009. Cha mẹ các anh chị có 08 người con gồm: Trần Quốc K, Trần Thị Ngọc Lệ T, Trần Quốc Th, Trần Quốc Tr, Trần Quốc Th1, Trần Ngọc Tr, Trần Quốc T1, Trần Quốc Tr1.

Nguồn gốc thửa đất số 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước là của ông bà cố (ông Cao Văn L và bà Nguyễn Thị M) để lại cho ông bà ngoại anh chị (Cao Văn Ch, Nguyễn Thị B) từ trước giải phóng, hiện nay bà ngoại trực tiếp quản lý, sử dụng.

Việc vay mượn tiền và việc ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Nguyễn Thị B, các anh chị hoàn toàn không biết.

Theo anh chị ông H tranh chấp đòi bà B, ông T, bà V dỡ nhà trả đất (thửa 1079 tờ bản đồ 16) là không đúng, còn bà Nguyễn Thị B khởi kiện phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp ngày 25/9/2001 cho ông H, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà B là hợp lý.

Các anh chị không tranh chấp với ông H, bà B và những người khác nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị L, bà Cao Thị S, bà Cao Thị D, bà Cao Thị T trình bày:*

Các bà là con ruột của ông Cao Văn L và Cao Thị M. Ông L mất năm 2000, bà M mất năm 1975, ông L và bà M có 06 người con gồm: Cao Văn Ch (đã chết) - là chồng bà B, Cao Thị T, Cao Thị S, Cao Thị L, Cao Thị D, Cao Văn Đ (ông Đ chết năm 1984, có vợ và 02 con).

Diện tích đất tại thửa 115 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước là của cha mẹ khai phá, ông Cao Văn L đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/1997. Hiện nay đất do bà Cao Thị L quản lý, sử dụng.

Thửa 115 có ranh giới giáp thửa 114 của bà Nguyễn Thị B, trước đây ranh giới là đường nương nhỏ, hiện nay không còn, thực tế đất của ai người đó quản lý, do là anh em trong gia đình nên không rào đất để phân ranh giới.

Nay ông H tranh chấp đòi bà B trả lại đất tại thửa 1079 tờ bản đồ 16, các bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc do ông H chỉ ranh thì có lấn sang thửa 115 của ông L diện tích 120,4m<sup>2</sup>, các bà có ý kiến như sau: đất ông H được cấp giấy thì ông H muốn khởi kiện ai hay làm gì tùy ông, còn phần đất nào thuộc thửa 115 thì ông H không được quyền tranh chấp.

Qua chồng ghép bản đồ (số 1187/2018 ngày 05/4/2018) thì ranh giới đất có sự chênh lệch giữa bản đồ cũ và bản đồ mới (thể hiện thửa 54a,b diện tích 120,4m<sup>2</sup>), các bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc ranh giới đất có sự chênh lệch để các bà tự giải quyết với bà B.

Do không tranh chấp nên các bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, chị Cao Thị Nguyên H, chị Cao Thị Như Th trình bày:*

Bà A, chị Th, chị H là vợ và con của ông Cao Văn Đ. Ông Đ là con của ông Cao Văn L và bà Nguyễn Thị M (ông Đ chết năm 1984, ông L chết năm 2000, bà M chết năm 1975). Nguồn gốc thửa đất số 115 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước (thửa mới 54 bản đồ 41) là do ông L và bà M khai phá từ trước năm 1963, hiện nay bà Cao Thị L đang quản lý, sử dụng.

Bản vẽ vị trí đất có lấn ranh giới một phần do bản đồ cũ và bản đồ mới. Nay bà và các chị không tranh chấp với ông H, bà B, bà Lùng và các đương sự khác. Bà Á, chị H, chị Th đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà B, ông H theo quy định. Do không tranh chấp nên bà A, chị H, chị Th xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Tại văn bản số 2570/UBND-TP ngày 24/5/2016, văn bản số 4307/UBND-TP ngày 28/6/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:*

Ngày 30/7/1997, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K156110 cho bà Nguyễn Thị B (diện tích 1.946m<sup>2</sup> thuộc thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước). Ngày 10/7/2000, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.501m<sup>2</sup> thuộc thửa 1079 (tách một phần thửa 114) tờ bản đồ 16 xã Đại Phước cho ông H, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Đại Phước ký xác nhận ngày 06/9/2001. Ngày 27/9/2001, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 đối với phần diện tích nêu trên cho ông H.

Nhận thấy việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông H được UBND xã Đại Phước xác nhận theo quy định và trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B , đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Lý do có sự biến động ranh giới thửa đất giữa bản đồ năm 1997 với bản đồ 2008: Về kỹ thuật xây dựng, đo đạc bản đồ địa chính ở 02 thời điểm khác nhau thì việc xảy ra ranh bản đồ có sự chênh lệch một số trường hợp là vấn đề có thể xảy ra, bên cạnh đó, trong quá trình sử dụng, ranh giới thửa đất có thể biến động. Do vậy, UBND huyện N chưa thể có ý kiến cụ thể tại sao theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Nhơn Trạch chồng ghép thửa 1079 tờ bản đồ 16 (thửa 55b tờ bản đồ 41) xã Đại Phước lại có sự thay đổi ranh. Tòa án nên liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc, quản lý, cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai để được giải thích rõ ràng.

Về ý kiến đối với thửa đất tranh chấp thì bản đồ địa chính năm 1997 hay bản đồ địa chính năm 2008 có giá trị sử dụng: Hiện nay UBND huyện lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới (năm 2008). Tuy vậy, bản đồ địa chính xây dựng năm 1997 vẫn được sử dụng làm tài liệu kiểm tra, đối chiếu trong giải quyết các thủ tục hành chính liên quan, giải quyết tranh chấp, khiếu nại.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều 131, 136, 146, 705, 706, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 468 BLDS 2015; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử**

1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với diện tích đất 85,9m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 1079 tờ bản đồ 16 (thửa mới 54a,b tờ bản đồ 41) xã Đại Phước.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 1.415,1m<sup>2</sup> đối với bà Nguyễn Thị B , ông Đặng Quốc Tuấn, bà Cao Thị Thu Vân.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông H.

\* Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 (diện tích 1.501m<sup>2</sup> cắt thửa 114 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước) giữa ông H với bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2000 nêu trên.

\* Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 do UBND huyện N cấp cho ông H ngày 25/9/2001 (thửa 1079 tờ bản đồ 16 xã Đại Phước).

\* Công nhận cho bà Nguyễn Thị B được sử dụng diện tích đất 1.415,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 1079 tờ bản đồ 16 (thửa mới 55a, b tờ bản đồ 41) xã Đại Phước được giới hạn bởi các mốc (E,D,C,B,A,34,5,6,7,8,9,10,11,12,E) theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4508/2018 ngày 07/9/2018.

Tứ cận:

Đông giáp mốc 3,4

Tây giáp mốc E,12

Nam giáp mốc 4,5,6,7,8,9 và phần đất còn lại tại thửa 114 của bà B (mốc 10, 11,12)

Bắc giáp đất ông Cao Văn L ( mốc E,D,B,A,3)

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà B có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký diện tích đất trên theo quy định.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải phải thanh toán cho ông H, bà Đặng Thị Nh số tiền 1.035.920.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng).

*Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.*

+ Ngày 23/7/2019 nguyên đơn ông H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Ngày 30/7/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà B không phải thanh toán cho ông H, bà Nh số tiền 1.035.920.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện bà B trả cho ông H, bà Nh số tiền nợ vay 15.000.000 đồng và lãi suất 3%/tháng kể từ ngày vay (trừ đi 03 tháng đã trả) cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Buộc ông H, bà Nh giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B.

+ Ngày 31/7/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai ký quyết định số 576/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện N đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các bên đương sự không thỏa thuận được về

việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

**Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông H:**

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vì vậy Luật sư thống nhất với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai và Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

**Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn làm đơn kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị bản án sơ thẩm trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 576/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 31/7/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai đối với bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai; hủy bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về đơn kháng cáo và kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông H, bị đơn bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ủy ban nhân dân huyện N, bà Đặng Thị Nh, bà Cao Thị S, bà Cao Thị D, bà Cao Thị L, bà Cao Thị H, ông Cao Hải S, bà Nguyễn Thị Ph, chị Cao Gia M, anh Cao Gia B, ông Cao Hoàng A, anh Cao Xuân L, ông Cao Nguyễn Nh, ông Cao Nguyễn Q, bà Cao Thị Thu H, bà Cao Thị Lệ T, bà Cao Thị T, bà Nguyễn Thị A, chị Cao Thị Nguyễn H, chị Cao Thị Như Th, anh Trần Quốc K, chị Trần Thị Ngọc Lệ T, anh Trần Quốc Th, anh Trần Quốc Tr, anh Trần Ngọc Tr, anh Trần Quốc Th1, anh Trần Quốc T1, anh Trần Quốc Tr1 đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên

tòa nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

+ Về nội dung kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 21/9/2015 ông H khởi kiện yêu cầu bà B và vợ chồng anh T, chị V phải trả cho ông H diện tích đất 1.501m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1079, tờ bản đồ số 16 xã Đại Phước.

Ngày 20/01/2016 bị đơn bà B có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 ngày 25/9/2001, thửa số 1079, tờ bản đồ số 16 xã Đại Phước do ông H đứng tên, công nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà đồng ý trả lại số tiền đã vay 15.000.000 đồng (BL 48).

Ngày 17/11/2017 bà B có đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H đối với diện tích đất 1.501m<sup>2</sup>, cấ thửa 114 tờ bản đồ số 16 xã Đại Phước (BL 371).

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *“Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là thiếu sót quan hệ pháp luật *“tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* theo yêu cầu phản tố của bị đơn, vi phạm thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 26, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn ông H yêu cầu bà B và anh T, chị V trả lại diện tích đất 1.501m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1079, tờ bản đồ số 16 xã Đại Phước theo bản đồ cũ còn theo bản đồ mới thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 41 xã Đại Phước. Đến ngày 14/8/2018 nguyên đơn ông H có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (BL 608) với nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 85,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 41 xã Đại Phước theo bản đồ mới và thửa cũ số 115, tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cao Văn L đứng tên, hiện bà Cao Thị L đang quản lý; buộc bà B, vợ chồng anh T, chị V và các đồng thừa kế phải trả lại diện tích đất 1.415,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 55, tờ bản đồ 41 xã Đại Phước, trong đó phần diện tích đất 126m<sup>2</sup> (thửa 55a) có căn nhà của anh T, chị V trả bằng tiền với giá 278.334.000 đồng, phần diện tích đất còn lại 1.289,1m<sup>2</sup> thì trả đất. Đến ngày 19/4/2019 nguyên đơn ông H tiếp tục có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện (BL 754) với nội dung buộc bà B, vợ chồng anh T, chị V và các đồng thừa kế phải trả lại diện tích đất 1.415,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 55, tờ bản đồ 41 xã Đại Phước, trong đó phần diện tích đất 126m<sup>2</sup> (thửa 55a) có căn nhà của anh T, chị V, trả bằng tiền với giá 364.140.000 đồng, phần diện tích đất còn lại 1.289,1m<sup>2</sup> thì trả đất. Cấp sơ thẩm nhận đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn nhưng không xem xét, xử lý là thụ lý đơn hay trả lại đơn cho đương sự là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 70, Điều 71, 191 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 20/01/2016 bị đơn bà Nguyễn Thị B có đơn phản tố (BL 48) yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319304 ngày 25/9/2001, thửa số 1079, tờ bản đồ số 16 xã Đại

Phước do ông H đứng tên, công nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã vay 15.000.000 đồng, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật.

Ngày 28/11/2016 cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ (BL 170); ngày 12/7/2017 cấp sơ thẩm tiếp tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ (BL 231). Đến ngày 04/8/2017 ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2017/QĐXXST-DS (BL 241); ngày 22/8/2017 ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2017/QĐST-DS (BL 259); ngày 27/9/2017 ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 49/2017/QĐST-DS (BL 310); ngày 06/10/2017 ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 28/2017/QĐST-DS (BL 323). Đến ngày 17/11/2017 bị đơn bà B có đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 giữa bà B và ông H đối với diện tích đất 1.501m<sup>2</sup>, cấ thửa 114, tờ bản đồ số 16 xã Đại Phước (BL 371), cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn với nhận định yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng liên quan trực tiếp đến nội dung vụ án và không thể tách rời với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự để xem xét giải quyết theo quy định pháp luật là không phù hợp vì đơn yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn nộp cho cấp sơ thẩm sau khi đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm nên việc thụ lý yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn là vi phạm thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự và tại điểm 7, mục IV giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Về thủ tục thẩm định giá tài sản tranh chấp: Ngày 12/12/2018, nguyên đơn ông H có đơn yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp và lựa chọn Công ty cổ phần thẩm định giá TT thực hiện việc thẩm định giá (BL 711), lý do: giá trị thẩm định giá cũ không phù hợp với giá thị trường hiện nay. Về phía bị đơn có văn bản ý kiến ngày 13/12/2018 (BL 714) và ngày 15/02/2019 (BL 719) là không đồng ý việc tổ chức thẩm định giá lại tài sản và không đồng ý Công ty cổ phần thẩm định giá TT tiến hành thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Bị đơn đã có văn bản ý kiến không đồng ý Công ty cổ phần thẩm định giá TT tiến hành thẩm định giá lại tài sản tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm vẫn yêu cầu Công ty TT và tiến hành thẩm định giá lại tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, lẽ ra cấp sơ thẩm phải ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá để tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp theo quy định pháp luật.

[7] Về thu thập chứng cứ:

- Qua chứng cứ tại hồ sơ là Biên bản làm việc ngày 11/9/2018 thu thập tại UBND xã Đại Phước (BL 624) thể hiện, khi đến kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tranh chấp theo đơn yêu cầu của bà Đặng Thị Nh là vợ nguyên đơn ông H thì trên phần đất tranh chấp có 01 đoạn móng xây bằng gạch ngang 5m, cao 0,6m và bà Nh yêu cầu ngừng xây, tháo dỡ bức tường, trả lại hiện trạng ban đầu đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ

để làm rõ bức tường xây dựng ở vị trí nào trên đất tranh chấp và ý kiến các bên như thế nào về bức tường đã xây để xem xét giải quyết trong vụ án này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 4508/2018 ngày 07/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Nhơn Trạch thể hiện trong tổng diện tích đất tranh chấp có 282,2m<sup>2</sup> quy hoạch đường giao thông. Cấp sơ thẩm chưa hỏi ý kiến của UBND huyện N về quy hoạch đường giao thông trên như thế nào, có thuộc trường hợp thu hồi đất để thực hiện quy hoạch hay không để làm cơ sở công nhận quyền sử dụng đất này cho một trong các bên đương sự là thiếu sót, chưa đủ căn cứ chính xác để công nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 ký kết giữa bà B và ông H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bồi thường thiệt hại trong khi các đương sự không có yêu cầu bồi thường là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 ký kết giữa bà B và ông H vô hiệu và giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này là không chính xác nên không chấp nhận.

+ Đối với phần bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H đối với diện tích đất 85,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 54, tờ bản đồ số 41 theo bản đồ mới tại xã Đại Phước, do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn và không có kháng cáo nên giữ nguyên bản án sơ thẩm phần này.

Từ những phân tích trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án chính xác, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Do Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng phải hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự về nội dung tranh chấp.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Ông H và bà B thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án thì ông H, bà B được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của Luật sư là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.

Vì những lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H, bị đơn bà Nguyễn Thị B và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

#### **Tuyên xử:**

[1] Hủy phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai về giải quyết tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tài sản giữa nguyên đơn ông H với bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Quốc T..

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H đối với diện tích đất 85,9m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa số 54, tờ bản đồ số 41 theo bản đồ địa chính mới tại xã Đại Phước, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Thị Thảo**

**Phạm Thị Xuân Đào**

**Võ Văn Toàn**

***Nơi nhận:***

- Viện KSND tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Võ Văn Toàn**

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Thị Thảo**

**Phạm Thị Xuân Đào**

**Võ Văn Toàn**