TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 19/2018/DS-PT
Ngày: 08-01-2018
V/v "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/12/2017 và 08/01/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 542/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 85/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2613/2017/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Thanh L, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp 5, xã PVH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Thanh C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Cư xá PL A, phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2017) (có mặt)

Bị đơn: Ông Đinh Văn Tr, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã PVH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Văn Tr: Ông Bùi Trường C – Luật sư Văn phòng Luật sư Trường Chinh – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1942.

Địa chỉ: D ấp 5, xã PVH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1952.

Địa chỉ: A ấp 5, xã PVH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà P: Ông Đoàn Thanh L, sinh năm 1947.

Địa chỉ: A ấp 5, xã PVH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền công chứng số 13374, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2014). (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: C tổ 3, ấp 5, xã PVH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn Thanh L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 27/4/2002, ông Đinh Văn Tr và ông Đinh Văn T thống nhất bán đất cho ông. Đất của ông Đinh Văn Tr nằm sát đường đi, diện tích 170m^2 (17m x 10m) thuộc thửa 33, tờ bản đồ 101. Đất của ông Đinh Văn T nằm sát bên đất của ông Tr (nằm phía sau) thuộc thửa 34, tờ bản đồ 101, ngang giáp đất của ông T có diện tích 330m^2 (10m x 33m). Tổng diện tích đất ông T và ông Tr bán cho ông là 500m^2 với số tiền là 110.000.000 đồng.

Ông T và ông Tr thống nhất lùi ngày, lấy ngày 29/5/1996 làm ngày lập giấy tờ mua bán. Cụ thể là "Giấy sang nhượng đất thổ cư" được ông T, ông Tr và ông cùng ký tên (giấy tay).

Ngày 27/4/2002, ông Tọ, ông Triêm nhận số tiền là 110.000.000 đồng của ông về việc sang nhượng đất nói trên. Từ đó, ông cất nhà tạm và trồng cây canh tác cho đến nay. Sự việc này có xác nhận của tổ trưởng và người dân tại tổ 4.

Ngày 29/12/2012, ông T phá nhà ông. Ngày 05/11/2012, ông T thuê Công ty QT đo vẽ bản đồ làm chủ quyền sử dụng đất và đo vẽ luôn phần đất ông T đã bán cho ông.

Ngày 07/6/2013, được nhà nước cho đo vẽ làm quyền sử dụng đất ông mới phát hiện ông T và ông Tr đã đo vẽ đất của ông từ trước đất mà hai ông bán cho ông 12 năm nay.

Ngày 23/6/2013, tới lượt ông Tr đo vẽ làm quyền sử dụng đất, lại đo vẽ luôn phần đất mà ông Tr đã bán cho ông.

Ngày 22/8/2013, xã hòa giải không thành. Ngày 28/8/2013 ông T đến nhà ông thương lượng và viết cam kết việc vào ngày 27/4/2002 có nhận của ông 110.000.000 đồng. Số tiền này ông T nhận 55.000.000 đồng, phần còn lại là của ông ông Tr nhận 55.000.000 đồng. Ông T hứa trả đất cho ông theo giấy mua bán lập năm 2002 (ghi lùi là năm 1996).

Do ông Tr đã nhận tiền mua đất của ông từ năm 2002 nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông mà lại chiếm dụng của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông Tr trả lại cho ông phần đất có diện tích 330m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại xã H, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Đinh Văn Tr trình bày:

Ông khẳng định ông chưa bao giờ ký hợp đồng mua bán hay chuyển nhượng phần đất diện tích 330m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại xã H, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Đoàn Thành L. Vào năm 2001 – 2002 ông có ký vào giấy đặt cọc chuyển nhượng phần đất của ông Đinh Văn T và ông L với tư cách người làm chứng. Hai người mua đất của ông Đinh Văn T là ông Đức và ông Trương. Ông L chỉ là trung gian trong việc mua bán trên.

Năm 2006 ông L có nói miệng với ông muốn mua phần đất của ông diện tích 280 m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại xã H, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm này ông biết ông L có tiền đền bù từ dự án 500KW do tin tưởng ông L nên khoảng ngày 01/04/2006 ông có thực hiện điều chỉnh Phiếu kê khai thông tin nhà đất phần đất diện tích 280m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại xã H, huyện BC cho ông L, mặc dù ông L chưa thanh toán tiền hoặc đặt cọc tiền cho ông. Do ông L sau đó không thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho ông nên ông đã thực hiện rút lại yêu cầu điều chỉnh Phiếu kê khai thông tin nhà đất phần đất 280m^2 cho ông L như nêu trên.

Do ông và ông L không xảy ra việc mua bán, sang nhượng phần đất trên do vậy ông không đồng ý trả lại phần đất như ông L yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Tr. Bà cũng không đồng ý trả lại phần đất diện tích 280m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại xã H, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L như yêu cầu khởi kiện của ông.

Bản án sơ thẩm số 85/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh quyết định:

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 690, 691, 692, 693, 695 và 696 Bộ luật dân sự 1995;

- Căn cứ vào Điều 3, Điều 30 Luật Đất đai 1993; Điều 105, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án ;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Thanh L về việc yêu cầu ông Đinh Văn Tr trả lại cho ông phần đất diện tích 330 m^2 thuộc một phần thửa 34 tờ bản đồ số 101 (BĐĐC), tọa lạc tại xã H, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản HL lập ngày 19/06/2015 có các vị trí có ký hiệu (2), loại đất RTS là đất công do Nhà nước trực tiếp quản lý).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo vẽ, chi phí định giá: Ông Đoàn Thanh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (do khi khởi kiện ông L đã trên 60 tuổi); hoàn trả lại cho ông L 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/07735 ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L phải chịu chi phí đo vẽ 4.650.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) và chi phí định giá 9.670.000 đồng (Chín triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng), ông Đoàn Thanh L đã nộp đủ chi phí đo vẽ và chi phí định giá.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đinh Văn T vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu 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.

Ngày 04/10/2017, nguyên đơn là ông Đoàn Thanh L có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 85/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh để giải quyết lại sơ thẩm, lý do: Bản án nhận định không phù hợp khách quan, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo nội dung "Đơn khởi kiện" của nguyên đơn thể hiện: Năm 2002, nguyên đơn cùng ông Đinh Văn T và ông Đinh Văn Tr ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là "Giấy sang nhượng đất thổ cư", theo đó ông T và ông Tr cùng chuyển nhượng cho ông L diện tích 500m^2. Phần 170m^2 của ông T chuyển nhượng thì ông T đã cam kết sẽ giao đất cho ông L, riêng phần 330m^2 đất của ông Tr chuyển nhượng thì ông Tr lại tiến hành làm giấy tờ bản vẽ cho ông Tr. Nguyên đơn yêu cầu ông Tr giao trả ngay phần diện tích đất này.

[2] Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp quyền sử dụng đất", nhận định nguyên đơn không chứng minh được có việc chuyển nhượng đất, không đăng ký kê khai đất. Ngoài ra Ủy ban nhân dân xã có trả lời là đất tranh chấp nằm trong danh sách đất công do Nhà nước quản lý nên chưa được cấp giấy chứng nhận, từ đó đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất từ việc chuyển nhượng, bị đơn cho rằng không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, như vậy cần xét có giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn hay không.

Theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ghi ngày 29/5/1996 (thời điểm xác lập thực tế là năm 2002) thể hiện: "Tên tôi là Đinh Văn T (năm sinh ..., địa chỉ ...) và ông Đinh Văn Tr (năm sinh ..., địa chỉ ...) đồng ý bán cho ông Đoàn Thanh L (năm sinh ..., địa chỉ ...) một lô đất...". Giấy sang nhượng đất này được ông L, ông T và ông Tr cùng ký tên, mặc dù vị trí ký tên của ông Tr nằm dưới dòng "Bên bán" và "Người làm chứng", nhưng nội dung Giấy sang nhượng thể hiện rõ ông T và ông Tr là người chuyển nhượng đất cho ông L.

Năm 2006, khi ông Tr làm "Phiếu công khai thông tin nhà đất", mục đích để Phân viện nghiên cứu địa chính phía Nam lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, chính ông Tr đã tự vẽ trên bản đồ và tự ghi phần đất tên ông Đoàn Thanh L trên một phần thửa đất của mình. Phần ghi ý kiến của người sử dụng

đất, ông Tr cũng tự ghi nội dung "Điều chỉnh lại 280m^2 cho Đoàn Thanh L, "Vẽ lại bản đồ cho Đoàn Thanh L". Việc ông Tr cho rằng do biết ông L có nhận tiền bồi thường giải tỏa và có ý muốn mua đất của ông nên ông mới làm trước các thủ tục nêu trên, lời khai này của ông Tr là không có cơ sở, vì cho đến tháng 6 năm 2013 thì ông Tr mới kê khai lại để đứng tên toàn bộ diện tích đất.

Tài liệu là "Đơn xin giải quyết trả lại đất tranh chấp", có nội dung phần cam kết của ông Đinh Văn T ngày 28/8/2013: "Tôi cùng anh Tr bán đất cho anh Đoàn Thanh L", nội dung cam kết này có xác nhận của Trưởng ấp 5.

Tại "Đơn xin xác nhận quá trình sử dụng đất" ngày 20/7/2013, nhiều hộ dân lân cận, trong đó có Tổ trưởng tổ 4 đều xác nhận biết sự việc ông T và ông Tr có bán đất cho ông L và ông L có cất nhà tạm, trồng cây trên đất.

Với những tài liệu chứng cứ nêu trên, việc án sơ thẩm nhận định không có việc chuyển nhượng đất giữa ông Tr với ông L là chưa đủ cơ sở vững chắc. Từ nhận định không có việc chuyển nhượng đất giữa ông L với ông Tr nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và nhận định ông L có quyền đòi tiền chuyển nhượng, bồi thường ở vụ kiện khác, là giải quyết chưa triệt để tranh chấp. Bởi lẽ, ông L khởi kiện đòi đất với căn cứ từ việc chuyển nhượng đất từ ông Tr.

[4] Để giải quyết toàn diện triệt để tranh chấp tại vụ án, cần thu thập đầy đủ chứng cứ về giao dịch chuyển nhượng đất. Giấy sang nhượng đất ghi ông T và ông Tr bán đất cho ông L nhưng không ghi cụ thể phần diện tích của ông T, của ông Tr mỗi người là bao nhiêu. Ông T khai phần ông bán là 170m^2, phần ông Tr 330m^2. Về số tiền nhận chuyển nhượng ông T khai phần ông T nhận 55.000.000 đồng và phần ông Tr 55.000.000 đồng, những sự việc này ông Tr không thừa nhận. Tại "Bản tự khai" ngày 14/5/2015, ông T lại khai sự việc bán đất vào năm 2002 là do ông T bán cho anh Đức và anh Chương, còn ông L chỉ là người môi giới. Lời khai của ông T mâu thuẫn nhau, mâu thuẫn với lời khai của ông Tr, mâu thuẫn với các tài liệu thu thập tại hồ sơ nêu trên. Sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa ông T, ông Tr và ông L để làm rõ những sự việc này, đồng thời qua đó nếu xác định có việc ông T và ông Tr chuyển nhượng đất cho ông L thì diện tích mỗi người chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu.

[5] Quá trình thu thập chứng cứ, sơ thẩm đã có văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện BC và Ủy ban nhân dân xã H, cả hai cơ quan này đều xác định đất do Hợp tác xã Cửu Long cấp cho ông T, ông Tr vào năm 1988. Ông T, ông Tr chuyển nhượng cho ông L vào năm 1996. Tuy nhiên vẫn chưa xác định được đất này ông T, ông Tr có đứng tên trong Sổ đăng ký ruộng đất hay Sổ địa chính hay không, hình thức và tính pháp lý của việc cấp đất của Hợp tác xã Cửu Long cho ông T, ông Tr. Trong trường hợp có việc chuyển nhượng đất (giấy tay), thì phải căn cứ vào những cơ sở chứng cứ này để áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao khi giải quyết vụ án.

[6] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả phần đất từ giao dịch sang nhượng đất của bị đơn, án sơ thẩm nhận định nguyên đơn không chứng minh được có việc chuyển nhượng nhưng chưa xem xét đánh giá cũng như thu thập đủ chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng. Phúc thẩm không thể bổ sung, đồng thời cũng không thể giải quyết ngay theo trình tự phúc thẩm được, do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất này có phần của ông Chương, như lời trình bày của ông T và ông Tr trong buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, nên phải đưa ông Chương tham gia tố tụng. Xét yêu cầu này của nguyên đơn phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm, sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại sơ thẩm.

[8] Về án phí: Ông Đoàn Thanh L thuộc đối tượng được xét miễn án phí, vì là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng giai đoạn sơ thẩm, ông L không có đơn đề nghị miễn án phí. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm cũng không thể hiện việc ông L có yêu cầu miễn án phí. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L cũng xác định ông không yêu cầu miễn án phí. Án sơ thẩm miễn án phí cho ông L là chưa đúng thủ tục theo quy định tại Điều 14 và 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn;

Hủy Bản án sơ thẩm số 85/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Đoàn Thanh L (Biên lai thu số AA/2017/0030464 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh).

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;

- THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.15).

Phạm Hồng Giảng