

Bản án số: 733/2017/DS-PT
Ngày: 16-8-2017
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Y**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Sang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Y.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Y: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Y xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/DSPT ngày 02/6/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 191/2017/DS-ST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1378/2017/QĐPT-DS ngày 28/6/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4083/QĐ-HPT ngày 21/7/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Chơn A, sinh năm 1945.

Địa chỉ: 2A Quốc lộ 1A, ấp HN, xã HL, huyện TN1, tỉnh Z.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1988, địa chỉ: 2A Quốc lộ 1A, ấp HN, xã HL, huyện TN1, tỉnh Z (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Chơn B, sinh năm 1965.

Địa chỉ: tổ 7, ấp TĐ, xã PH3, huyện X, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Chơn S, sinh năm 1974, địa chỉ: tổ 7, ấp TĐ, xã PH3, huyện X, TP. Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Đỗ Chơn B: Ông Nguyễn T

– Luật sư văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Y (vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1946

Địa chỉ: 2A Quốc lộ 1A, ấp HN, xã HL, huyện TN1, tỉnh Z.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1988, địa chỉ: 2A Quốc lộ 1A, ấp HN, xã HL, huyện TN1, tỉnh Z (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1934 (vắng mặt);

3.3. Ông Đỗ Chơn S, sinh năm 1974 (có mặt);

3.4. Bà Đỗ Thị YL, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3.5. Ông Đỗ Phi B1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.6. Ông Đỗ Phi B2, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3.7. Bà Đỗ Thị YN, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.8. Ông Đỗ Chơn C, sinh năm 1971 (vắng mặt);

3.9. Bà Đỗ Thị HP, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3.10. Ông Đỗ Chơn N1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.11. Ông Đỗ Chơn H1, sinh năm 1987 (vắng mặt);

3.12. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp TĐ, xã PH3, huyện X, Thành phố Y.

3.13. Bà Đỗ Thị D2, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 28 đường 504, tổ 5, ấp Đức Hiệp, xã Nhuận Đức, huyện X, Thành phố Y.

3.14. Bà Đỗ Thị X2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Mây Đắng, xã Phước Thạnh, huyện X, TP. Hồ Chí Minh.

3.15. Ủy ban nhân dân huyện X (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đình Thành C3

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn X, huyện X, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Ông Đỗ Thanh H đại diện cho nguyên đơn là Ông Đỗ Chơn A trình bày:

Sau khi ông Đỗ Chơn N3 là cha Ông Đỗ Chơn A chết thì mẹ ông A là bà Phạm Thị X3 (chết năm 1977) có phân chia cho ông A phần đất diện tích 3.032m² thuộc các thửa 964, 965, 966, 968, 969 và 952 tờ bản đồ số 6 bộ địa chính xã PH3, huyện X và chia cho ông Đỗ Chơn T3 (đã chết, là anh ruột ông A) 8.000m² đất gò và 5.000m² đất ruộng. Năm 1977, ông A chuyển đi sống tại Z nên đã gửi phần đất được mẹ chia cho ông T3 quản lý giữ. Năm 1994 ông T3 chết, ông A vẫn gửi đất cho vợ

con ông T3 là Bà Trần Thị M và Ông Đỗ Chơn B tiếp tục quản lý. Ông B đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00253 QSDĐ/PH 28/11/94 ngày 28/11/1994 (tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Đỗ Chơn Vũ). Năm 2002 do có nhu cầu sử dụng đất nên ông A có về yêu cầu Ông B giao lại đất thì Ông B có làm 02 giấy ủy quyền đều cùng ngày 06/02/2002 đồng ý trả lại đất cho ông A. Do bà M giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên Ông B không thực hiện được việc chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho ông A. Sau đó ông A khiếu nại đến Ủy ban nhân dân các cấp.

Trong quá trình Ủy ban nhân dân giải quyết thì Ông B được cấp đổi thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480690, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00600/07 ngày 23/9/2005, diện tích 174m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 791444, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00601/07 ngày 23/9/2005, diện tích 1394,9m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480691, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00599/07 ngày 23/9/2005, diện tích 1576,4m².

Tổng diện tích Ông B được cấp đổi là 3145,3m².

Theo đơn khởi kiện ông A yêu cầu Ông B phải giao trả lại phần đất diện tích 3145,3m² thuộc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do Ông B có công gìn giữ đất nên ông A có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đồng ý giao cho Ông B phần đất diện tích 174m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480690 ngày 23/9/2005, chỉ yêu cầu Ông B trả lại phần đất có diện tích 2971,3m² thuộc thửa 204 và 222, tờ bản đồ số 24, xã PH3, huyện X, Thành phố Y.

+ Ông Đỗ Chơn S đại diện cho bị đơn là Ông Đỗ Chơn B trình bày:

Phần diện tích đất ông A tranh chấp là do bà nội Ông B để lại cho cha mẹ Ông B và cha mẹ Ông B đã để lại cho Ông B canh tác cho đến khi cha Ông B mất. Ông B nêu ông viết và ký giấy ủy quyền ngày 06/02/2002 có nội dung đồng ý trả đất cho ông A là do trong lúc giận mẹ ông là bà M và trong lúc uống rượu say ông A đọc sao ông ghi vậy, sự thật thì không như những gì Ông B đã ghi trong đó. Ông B không có báo các cơ quan chức năng để xin hủy bỏ 02 giấy ủy quyền này. Hiện ông S đang giữ 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông B không đồng ý theo yêu cầu của ông A, ông đồng ý cho ông A phần đất có diện tích 125m² thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp TĐ, xã PH3, huyện X, Thành phố Y. Vợ Ông B là bà Nguyễn Thị B4 đã chết ngày 25/12/1994.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị A1 có người đại diện theo ủy quyền là Ông Đỗ Thanh H trình bày: Bà A1 là vợ ông A, Bà A1 thống nhất nội dung trình bày và yêu cầu của ông A. Phần đất tranh chấp này là của cá nhân ông A được cha mẹ để cho nên không

liên quan đến Bà A1. Bà A1 đề nghị chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông A.

2. Bà Trần Thị M trình bày: Bà là mẹ của Ông B. Phần đất tranh chấp là do cha mẹ chồng bà cho vợ chồng bà. Sau khi chồng bà chết thì bà giao phần đất này cho Ông B canh tác, sau đó để Ông B đứng tên để sau này phân chia cho các anh em. Bà không đề nghị tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này.

3. Ông Đỗ Chơn S trình bày: Ông là em của Ông B. Phần đất tranh chấp là do ông bà nội của ông để lại. Sau đó gia đình để Ông B đăng ký đất. Ông không đồng ý yêu cầu đòi đất của ông A và đồng ý cho đất ông A như ý kiến của Ông B đã nêu. Ông không đề nghị tòa án giải quyết quyền lợi gì của ông trong vụ án này.

4. Tại các Bản tự khai ngày 01/7/2013, Ông Đỗ Chơn C, Bà Đỗ Thị HP, Ông Đỗ Chơn N1, Ông Đỗ Chơn H1, Bà Đỗ Thị T2, Bà Đỗ Thị D2, Bà Đỗ Thị X2 trình bày:

Các ông bà là em của Ông B. Phần đất tranh chấp là do ông bà nội của các ông bà để lại, sau đó gia đình để Ông B đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Các ông bà thống nhất theo ý kiến của Ông B là chỉ cho ông A phần đất diện tích chiều ngang 5m, chiều dài 30m.

5. Tại các Bản tự khai ngày 08/5/2014, Bà Đỗ Thị YL, Ông Đỗ Phi B1, Ông Đỗ Phi B2, Bà Đỗ Thị YN trình bày:

Các ông bà là con của Ông B. Phần đất tranh chấp là do ông bà nội của ông bà để lại. Các ông bà thống nhất theo ý kiến của Ông B là chỉ cho ông A phần đất diện tích chiều ngang 5m, chiều dài 30m.

6. Tại Bản tự khai ngày 22/12/2015, ông Đinh Thành C3 đại diện Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

Ngày 29/9/2015 Ủy ban nhân dân huyện X đã ban hành Công văn số 7349/UBND-TNMT về việc trả lời Quyết định số 210/2015/QĐ-CCCC ngày 10/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện X. Ông là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện X, ông không có ý kiến gì thêm, thống nhất với nội dung của công văn số 7349/UBND-TNMT ngày 29/9/2015 của Ủy ban nhân dân huyện X.

Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ông Đỗ Chơn A.

Buộc Ông Đỗ Chơn B phải giao trả cho Ông Đỗ Chơn A phần đất có tổng diện tích 2971,3m² thuộc các giấy chứng nhận gồm:

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 791444, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00601/07 ngày 23/9/2005 (diện tích 1394,9m²);

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480691, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00599/07 ngày 23/9/2005 (diện tích 1576,4m²).

Đất thuộc khu 1 và khu 2 của bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 971/HĐ-PGT/2014 ngày 20/8/2014 của Công ty TNHH TV XD-TM đo đạc và bản đồ PGT. Đất tọa lạc tại xã PH3, huyện X, Thành phố Y.

Buộc Ông Đỗ Chơn B và Ông Đỗ Chơn S phải thực hiện việc giao cho Cơ quan chức năng bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 791444, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00601/07 ngày 23/9/2005 (diện tích 1394,9m²);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480691, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00599/07 ngày 23/9/2005 (diện tích 1576,4m²).

Để tiến hành thủ tục chuyển quyền phần đất diện tích 2971,3m² nêu trên cho Ông Đỗ Chơn A.

Trường hợp Ông Đỗ Chơn B và Ông Đỗ Chơn S không thực hiện việc giao cho Cơ quan chức năng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 791444, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00601/07 ngày 23/9/2005 (diện tích 1394,9m²) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480691, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00599/07 ngày 23/9/2005 (diện tích 1576,4m²) do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho Ông Đỗ Chơn B để tiến hành thủ tục chuyển quyền phần đất diện tích 2917,3m² nêu trên cho Ông Đỗ Chơn A, thì Ông Đỗ Chơn A được liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục chuyển quyền phần diện tích 2971,3m² nêu trên.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu đối với phần diện tích 174m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 480690, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00600/07 ngày 23/9/2005 do ông A rút yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/5/2017 Ông Đỗ Chơn B có đơn kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y ban hành Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-P9 ngày 24/5/2017 kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y giữ nguyên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, và đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

Theo bản tự khai ngày 28/6/2016 của ông Huỳnh Văn H4 và bản tự khai ngày 08/8/2016 của bà H5 Thị H5, thì vào ngày 04/6/2010 vợ chồng ông H4 bà H5 có mua của Ông Đỗ Chơn B phần đất diện tích ngang 5m chiều dài tới kênh, thuộc một phần thửa 222, 204 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp TĐ, xã PH3, huyện X với giá 370 triệu đồng để làm đường đi, chỉ làm hợp đồng giấy tay, yêu cầu công nhận diện tích đất trên là của ông H4. Tại phiên tòa Ông Đỗ Thanh H đại diện cho Ông Đỗ Chơn A và Ông Đỗ Chơn S đại diện cho Ông Đỗ Chơn B cũng khai nhận có biết sự việc này. Tại các Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 08/8/2016 và ngày 25/11/2016, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông H4 bà H5 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Tuy nhiên, khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa ông H4 bà H5 vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại Tờ tường trình ngày 11/8/2016, Bà Trần Thị M trình bày trong quá trình sử dụng đất, bà đã san lấp ao, đổ hết 117 xe đất nên đất mới bằng phẳng như ngày nay. Tại phiên tòa ông H khai phần diện tích ao san lấp chỉ khoảng hơn 20m x 6m, còn ông S khai diện tích san lấp khoảng hơn 600m vào năm 1985. Theo Bản đồ và Sổ địa chính năm 1998 ghi nhận thửa đất số 969 có diện tích 652m² là đất ao hồ. Ông A cho rằng ông rút một phần yêu cầu khởi kiện với diện tích 174m² xem như cho lại Ông B bà M công giữ gìn san lấp đất là không thỏa đáng, vì theo định giá thì 174m² đất x 415.000 đồng/m² = 72.210.000 đồng, là thấp hơn rất nhiều so với giá trị san lấp của 117 xe đất nêu trên, chưa tính công gìn giữ, bảo quản làm tăng giá trị đất. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn bà M gửi đơn yêu cầu độc lập và xác minh làm rõ để giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện.

Xét thấy những vi phạm thủ tục tố tụng này là nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự, nhưng cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y về việc hủy án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Do hủy án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng, nên chưa xét yêu cầu kháng cáo về nội dung của Ông Đỗ Chơn B, đồng thời hoàn trả cho Ông B tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 191/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện X để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự:

Hoàn trả cho Ông Đỗ Chơn B số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 06532 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Y;
- VKSND Tp.Y;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Y;
- Chi cục THADS H.X;
- TAND H.X;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Sang