TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 296/2019/DS-PT
Ngày 07 – 11 – 2019
V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩmphán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Miễn
CácThẩm phán: Ông Hà Thanh Hùng
Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 233/2018/TLPT - DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS - ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2019/QĐPT - DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà B – sinh năm 1948;
Nơi cư trú: huyện Cái Nước, Cà Mau.

Bị đơn: Ông H – sinh năm 1954;
Nơi cư trú: huyện Cái Nước, Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông :
Ông S, Luật sư;
Ông Q, Luật sư .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Bà C, sinh năm 1954;
+ Bà M, sinh năm 1959;
Nơi cư trú cùng: huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.
+ Bà P, sinh năm 1978;

+ Anh V, sinh năm 1976;

+ Anh Sl, sinh năm 1977;

+ Chị E, sinh năm 1977;

Nơi cư trú cùng: huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

+ Ông T, sinh năm 1977;

+ Chị V, sinh năm 1977;

Nơi cư trú cùng: huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

+ Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông G,

Người kháng cáo: Ông H là bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, bà B, anh Sl, anh T, ông S, ông Q có mặt; Bà C, bà M, chị P, anh V, chị N, chị V, ông G vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Lời trình bày của bà B: Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 348,4 m^2, vị trí: Hướng Bắc, Đông, Nam giáp đường vành đai; hướng Tây giáp đất bà chuyển nhượng cho anh T, anh Sl, bà N và đất còn lại của bà. Phần đất này trong phần đất 7.180m^2 có nguồn gốc của vợ chồng ông H bị phát mãi bán cho bà M, bà M chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà và bà được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 18/12/1998. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết 348,4 m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà và giao cho bà quản lý sử dụng.

Lời trình bày của ông H: Phần đất tranh chấp 348,4 m^2 là phần đất trong 5.400m^2 đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C vào khoảng năm 2002 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, Nhà nước tiến hành quy hoạch lộ Vành đai. Vị trí Lộ đi qua phần đất của ông có vị trí giáp ranh đất với bà B. Do tuyến Lộ xuyên qua nên đã tách đất của ông ra làm hai phần. Phần thứ nhất ông quản lý sử dụng; phần thứ hai 668,9 m^2 thì cặp với phần đất bà B. Ban quản lý tiến hành bồi thường cho ông 20.067.000 đồng để Nhà nước sử dụng luôn 668,9 m^2 nhưng ông không nhận tiền mà ông yêu cầu để lại phần đất cho ông sử dụng, Ban quản lý đồng ý. Do đó, phần đất 348,4 m^2 tranh chấp thuộc trong phần đất 668,9 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông.

Lời trình bày của anh Sl và chị E: Anh Sl và chị E là vợ chồng. Năm 2016, vợ chồng anh Sl chuyển nhượng của vợ chồng bà B (bà B và ông U) phần đất theo đo đạc thực tế 1.821,8 m^2 (BL:329, 48). Trong phần đất 1.821,8m^2 có 164m^2 trong phần đất tranh chấp. Vợ chồng anh Sl đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đối với bà B. Phần đất này hiện vợ chồng anh Sl đang quản lý, sử dụng. Đơn yêu cầu ngày 15/5/2019, anh Sl yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất vợ chồng anh đã mua của bà B để anh được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 1.821,8m^2.

Lời trình bày của anh T và chị V: Anh T và chị V là vợ chồng. Năm 2016, vợ chồng anh T chuyển nhượng của bà B phần đất theo đo đạc thực tế 604,9 m^2. Trong phần đất 604,9m^2 có 68m^2 trong phần đất tranh chấp. Vợ chồng anh T đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đối với bà B. Phần đất này hiện vợ chồng anh T đang quản lý, sử dụng. Đơn yêu cầu ngày 15/5/2019, anh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất vợ chồng anh đã mua của bà B để anh được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 604,9 m^2.

Lời trình bày của anh V: Ngày 19/6/2018 anh chuyển nhượng của bà N 240m^2. Phần đất này hiện anh đã được cấp quyền sử dụng đất và vợ chồng anh đang quản lý, sử dụng. Phần đất này bà N chuyển nhượng của bà B. Trong 240m^2 có 89,3m^2 đất hiện đang tranh chấp.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Căn cứ: Các điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 158, 227, 232, 266, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 166, 357 và 468 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B. Giữ nguyên hiện trạng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 348,4 m^2, tọa lạc tại ấp Cái Nước, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cho bà B tiếp tục quản lý sử dụng.

Buộc bà B có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật cho anh Sl và chị E đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế tại các cạnh là M8M9M10M26M18M19M25 = 1.821,8 m^2, tọa lạc tại huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà B có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật cho anh T và chị V đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế có cạnh là M26M27M17M20M19M18M = 604,9 m^2, tọa lạc tại huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Buộc ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà B số tiền tổng cộng là 27.958.000 đồng.

Về án phí dân sự có giá ngạch: Buộc ông H phải chịu 9.239.600 đồng.

Bà B, anh Sl, anh T không phải chịu án phí.

Ngày 20/8/2019 ông H nộp đơn kháng cáo (Đơn kháng cáo đề ngày 19/9/2019) yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Giữ nguyên hiện trang phần đất trên cho gia đình ông sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về trình tự thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H; căn cứ khoản 1 Điều 308 – Bọ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông H là bị đơn trong vụ án; Đơn kháng cáo của ông H trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Bị đơn kháng cáo cho rằng, 348,4 m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Phần đất này trong phần đất do bị đơn để lại không nhận tiền bồi hoàn được thể hiện tại Hồ sơ kỷ thuật thửa đất số 01 lập ngày 08/12/2015. Còn nguyên đơn cho rằng, 348,4 m^2 thuộc phần đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng của bà M.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hồ sơ bồi thường do tuyến lộ Tân Duyệt – Bệnh viện đa khoa Cái Nước, địa điểm thị trấn huyện Cái Nước (gọi lộ vành đai) thể hiện: Tuyến lộ đi qua phần đất của ông H nơi giáp ranh đất nguyên đơn và đất bị đơn. Diện tích đất thu hồi của bị đơn 2.914,7m^2; Trong đó, đất thu hồi làm đường 2.245.8m^2, đất thu hồi nhưng không làm đường 668,9m^2 (BL.104). Phần đất 668,9m^2 bị đơn không nhận tiền bồi thường xin giữ lại để sử dụng được Hồi đồng bồi thường chấp nhận (BL.114 – 117). 668,9m^2 đất không tiếp giáp với đất còn lại của bị đơn mà liền kề với phần đất khác. Căn cứ vào hồ sơ bồi thường do Trung tâm kỷ thuật Tài nguyên và Môi trường cung cấp thì phần đất 668,9 m^2 có vị trí: Cạnh tiếp giáp với lộ Cái Nước (Sơ đồ bản vẽ ngày 23/10/2018 là đường Tân Duyệt nhựa, BL: 439); Cạnh bên dài 135,12m^2 tiếp giáp với đất ông O; Cạnh bên dài 101,48m^2 tiếp giáp với đất bị đơn bị thu hồi làm đường; Cạnh còn lại 11,48m tiếp giáp với đất bị đơn bị thu hồi làm đường (BL.111, 207, 208).

Bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là một phần của phần đất 668,9 m^2; Còn nguyên đơn cho rằng phần đất 668,9 m^2 ở vị trí khác không thuộc tại vị trí đất tranh chấp. Như vậy, phải xác minh làm rõ 668,9 m^2 đất mà bị đơn yêu cầu được giữ lại không nhận tiền bồi thường có phải như bị đơn trình bày hay như lời nguyên đơn trình bày. Bởi vì: Theo hồ sơ bồi thường thì phần đất 668,9 m^2 có vị trí gần trùng với vị trí đất tranh chấp. Án sơ thẩm căn cứ vào Văn bản số 67/CV-TTKTCNQT ngày 09/5/2019 của Trung tâm Kỷ thuật – Công nghệ - Quan trắc xác định: Trung tâm không đủ tài liệu và không thuộc thẩm quyền xác định phần đất tranh chấp (348,4m^2) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Và án sơ thẩm căn cứ vào Văn bản 1369/UBND ngày 17/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước phúc đáp: Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cũng không xác định

được 348,4 m^2 đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Từ đó, án sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của nhân chứng, đương sự về việc: Ranh giới đất bị đơn và nguyên đơn là mương chung; Đất của bị đơn tiếp giáp mương chung là bờ dừa; Phần đất nguyên đơn tiếp giáp mương chung cũng là bờ dừa; Căn cứ vào việc Nhà nước có bồi thường cây dừa cho bị đơn còn nguyên đơn không được bồi thường cây dừa. Từ cơ sở này án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở.

Trong vụ án này, cần phải yêu cầu Trung tâm kỷ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau xác định vị trí, tọa độ phần đất 668,9 m^2 trên thực địa hiện nay. Có như vậy mới có đủ căn cứ xác định phần đất 668,9 m^2 có vị trí chồng lấn (trùng) hay không chồng lấn trên phần đất tranh chấp. Bởi vì, tại tờ Hồ sơ kỷ thuật, Trung tâm kỷ thuật tài nguyên và môi trường xác định rõ phần đất 668,9 m^2 có vị trí: Thửa số 1; Tọa độ: góc thửa 1, X(m) 500019.93, Y(m) 99860.96, S(m) 11.48; góc thửa 2, X(m) 500027.97, Y(m) 99869.16, S(m) 26.17; góc thửa 3, X(m) 500026.57, Y(m) 99895.29, S(m) 101.48; góc thửa 4, X(m) 500013.52, Y(m) 99995.93, S(m) 135.12 (BL.107, 108).

[3] Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án có hai quan hệ tranh chấp được giải quyết đó là: Quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn án sơ thẩm xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng. Song đối với tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giữa bà B với anh Sl, anh T là tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Bởi lẽ: Giữa bà B với vợ chồng anh Sl, giữa bà B với vợ chồng anh T tại hồ sơ không có chứng cứ xác định có tranh chấp xảy ra. Đơn yêu cầu ngày 15/5/2019 của anh Sl, anh T đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL.507, 508). Tại phiên tòa phúc thẩm anh Sl, anh T, bà B đều khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không có tranh chấp xảy ra. Việc không làm thủ tục chuyển tên được là do ông H ngăn cản. Như vậy, trong vụ án này vợ chồng anh Sl, vợ chồng anh T tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 73 – Bộ luật tố tụng dân sự chứ không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 73 – Bộ luật tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định.

Song, vợ chồng anh Sl, vợ chồng anh T tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn nhưng phần quyết định của bản án lại buộc bà B có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật cho anh T 68m^2, anh Sl 164m^2 là không đúng. Vì buộc như vậy xem như giữa bà B với anh T, anh Sl có tranh chấp với nhau.

Còn cho rằng, giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng có tranh chấp xảy ra và buộc bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của bên nhận chuyển nhượng thì phải đưa ông U là chồng bà B tham gia tố tụng. Đồng thời, buộc bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ thì phải buộc ông U

và B cùng có nghĩa vụ thực hiện. Song quyết định của án sơ thẩm chỉ buộc một mình bà B thực hiện nghĩa vụ là chưa đủ sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án.

Mặt khác, anh Sl, anh T đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm xác định anh Sl, anh T là người có quyền lợi liên quan yêu cầu độc lập và thụ lý Đơn yêu cầu và chấp nhận yêu cầu của anh T, anh Sl là không đúng quy định của Luật tố tụng về thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Theo quy định những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án tại Điều 26 – BLTTDS và những yêu cầu về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại Điều 27 – BLTTDS thì yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nhưng án sơ thẩm thụ lý, giải quyết chấp nhận yêu cầu của anh T, anh Sl là không đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa bà B, anh T, anh Sl xác định: Trong 348,4 m^2 đất tranh chấp thì anh Sl quản lý 164m^2, anh T quản lý 68m^2, anh V quản lý 89,3m^2, bà B quản lý 27,1m^2. Còn ông H cho rằng, toàn bộ 348,4 m^2 đất tranh chấp do ông đang quản lý. Án sơ thẩm chưa xác định rõ ràng và chính xác đất tranh chấp do ai là người đang trực tiếp quản lý để xác định đúng tư cách tham gia tố tụng trong vụ án của bà B, ông H. Nếu đất do ông H đang quản lý thì phần quyết định phải buộc ông H giao trả lại đất.

Nếu xác định đất tranh chấp do anh T, anh Sl, anh V, bà B đang quản lý thì người khởi kiện phải là ông H. Mặt khác, nếu xác định đất tranh chấp do anh T, anh Sl, anh V, bà B đang quản lý thì phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên: Giữ nguyên hiện trạng phần đất 348,4 m^2 cho bà B tiếp tục quản lý sử dụng là không đúng, có mâu thuẫn. Bởi vì trong 348,4 m^2 thì bà B đã chuyển nhượng cho anh Sl 164m^2 và anh Sl đang quản lý; Chuyển nhượng cho anh T 68m^2 và anh T đang quản lý; Chuyển nhượng cho bà N 89,3m^2 hiện anh V đang quản lý; Bà B chỉ quản lý 27,1m^2.

Từ nhận định trên, xét thấy án sơ thẩm có sai sót về thu thập chứng cứ, chưa xác định rõ ràng và chính xác các quan hệ tranh chấp trong vụ án để đưa đủ, đúng người tham gia tố tụng cũng như xác định đúng tư cách tham gia tố tụng. Đồng thời, phần quyết định bản án có nhiều sai phạm và mâu thuẫn, nhưng sai sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Do huỷ án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không giải quyết đến nội dung yêu cầu kháng cáo của ông H.

[5] Về án phí: Do hủy án nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 - Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 - Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: - Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân huyện Cái Nước giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự: Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơinhận:
- VKS ND tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Trịnh Xuân Miễn