TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 404/2019/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đắc Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 372/2019/QĐ - PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông K: Bà Nguyễn Bé C, sinh năm 1957. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2017) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Luật sư Phạm Quang B – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn T, sinh năm 1951 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1954 (vắng mặt)

2. Ông Trần Văn V, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1982 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà G, ông V là ông Trần Văn T1, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2017) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

4. Ủy ban nhân dân huyện T1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02 L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo*: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn K là bà Nguyễn Bé C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Đỗ Văn K khởi kiện có người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc phần đất là của ông Đỗ Văn T2 cha của ông K để lại cho ông K vào năm 1975 với diện tích 28.130 m^2 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau, ông K canh tác từ đó đến nay. Từ năm 1979 đến năm 1985 ông K có cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Thành N canh tác, sau khi ông C và ông N trả đất thì ông K tiếp tục quản lý phần đất này nhưng do đất bị nhiễm phèn nên có năm canh tác có năm không. Vào năm 1990 ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 199, 202, 203 tờ bản đồ số 01 có tứ cận như sau: Phía đông giáp bờ xáng, phía tây giáp ông Đỗ Văn S, phía nam giáp đất ông Đặng Quốc E, phía bắc giáp ông Dương Văn T4. Năm 2000 ông K phát hiện ông T ngang nhiên đem cây cặm vào phần đất của gia đình ông K, ông K có báo chính quyền địa phương và phát sinh tranh chấp cho đến nay. Đến năm 2003 ông K mới phát hiện quyền sử dụng đất của ông thiếu 4.340 m^2, phần đất này được cấp cho ông Trần Văn T diện tích 4.340 m^2 thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau. Do đo đạc thực tế diện tích tranh chấp là 6.851,8m^2 nên phía ông K yêu cầu ông Trần Văn T phải trả lại cho ông phần đất diện tích theo đo đạc thực tế và hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho ông T diện tích 4.340m^2 thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Nguồn gốc đất ông đang quản lý là do ông nội ông để lại cho cha ông là ông Trần Văn Đ1, cha ông để lại cho ông từ khoảng năm 1975 - 1976 với tổng diện tích 27.030 m^2 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau. Vào ngày 27/4/1993 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 27.030 m^2, ông quản lý và sử dụng ổn định phần đất này cho đến khoảng 07 hay 08 năm trước thì ông K tranh chấp, hiện nay ông đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện T1 để vay tiền. Phần đất tranh chấp ông K đòi năm

trong phần diện tích 27.030 m^2, phần đất này hoàn toàn thuộc quyền sử dụng đất của ông, ông không có lấn chiếm đất của ông K, hiện nay ông đang quản lý đất cùng với vợ con ông là bà G, ông T1, ông V. Nay ông không chấp nhận yêu cầu trả đất của ông Đỗ Văn K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà G, ông V là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông T, phần đất này thuộc quyền sử dụng của cha anh là ông T nên không thống nhất giao trả cho ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ông Trần Văn T có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện T1 vào ngày 02/02/2018, số tiền gốc là 138.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/9/2018 là 8.900.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay ông T có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 27.030 m^2. Hiện nay ông K yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T tại thửa số 204, diện tích 4.340 m^2, do diện tích tranh chấp nhỏ so với diện tích đã thế chấp, nếu trừ đi diện tích tranh chấp thì tổng diện tích còn lại trong giấy chứng nhận vẫn đủ đảm bảo khoản vay, đồng thời do hợp đồng tín dụng chưa đến hạn thanh toán nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 157, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án

Căn cứ các Điều 115, 166 Bộ luật dân sự; Điều 5, 166, 188 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn K về việc buộc ông Trần Văn T trả lại quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 6.851,8 m^2 từ điểm N3 đến các điểm M6, M1, N1, N2 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 29/9/2017).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/11/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn K là bà Nguyễn Bé C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả

lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.851,8 m^2 tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau. Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.340 m^2 cấp cho ông T thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 01 thì phía nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm có các vi phạm nghiêm trọng về tố tụng như: Xác định sai đối tượng khởi kiện, vì sai đối tượng khởi kiện nên không có định giá tài sản; Không tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ 1 cách cụ thể, không xác định được vị trí đất tranh chấp cụ thể số thửa, vị trí nào, diện tích bao nhiêu; Không triệu tập người liên quan tham gia tố tụng do vị trí đất tranh chấp có nằm trong các thửa ông Huỳnh Văn B1 và Uỷ ban nhân dân xã để làm rõ; Xác định sai án phí

Về đánh giá chứng cứ là không đúng: Thực tế phần đất tranh chấp có con lung nhưng trong bản vẽ thẩm định thì không thể hiện con lung này. Cấp sơ thẩm không xác định được ai là người sử dụng thực tế phần đất tranh chấp, trong quá trình sử dụng đến năm 2000 xảy ra tranh chấp giữa ông K – Ông T, sau đó Uỷ ban nhân dân xã ban hành quyết định cấm chuyển dịch, hiện tại đất đang tranh chấp cả nguyên đơn và bị đơn đều không có sử dụng chờ kết quả giải quyết tranh chấp, hiện nay đất đang để trống, chưa làm rõ thửa 209 cấp cho ai.

Theo bản đồ và sổ mục kê thửa đất do Uỷ ban nhân dân quản lý từ năm 2003 ông T tự ý kê khai được Uỷ ban nhân dân ghi nhận là chồng lấn lên phần đất ông K, việc kê khai trên là trái quy định. Bản án sơ thẩm công nhận phần đất cho ông T là không đúng thực tế khách quan, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nếu không thể khắc phục được đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ xét xử lại.

Phía bị đơn tranh luận nêu ra các căn cứ để đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của đương sự có kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ,

ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở đơn khởi kiện, phần trình bày của các bên đương sự và các chứng cứ khác đã thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng thể hiện nội dung tranh chấp như sau:

Nguyên đơn ông K khởi kiện cho rằng ông T đã kê khai phần đất do gia đình ông được cha mẹ cho có diện tích là 4.340 m^2. Cụ thể vào năm 1993, ông T đã tự ý kê khai phần diện tích đất này nên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế phần đất này gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Tuy vậy, nguyên đơn vẫn có yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả phần diện tích đất tại thửa đất có tranh chấp do đo vẽ thực tế là 6.851m^2. Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K đối với phần diện tích đất 4.340m^2. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng phần đất này được cha mẹ cho lại để sử dụng, các nhân chứng biết sự việc xác nhận.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: Nguồn gốc đất ông đang quản lý là do ông nội ông để lại cho cha ông là ông Trần Văn Đ1, cha ông để lại cho ông từ khoảng năm 1975 - 1976 với tổng diện tích 27.030 m^2 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau. Vào ngày 27/4/1993 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 27.030 m^2. Gia đình ông quản lý và sử dụng ổn định phần đất này cho đến khoảng 07 hay 08 năm trước thì ông K tranh chấp, hiện nay ông đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T1 để vay tiền. Nay ông đang quản lý đất cùng với vợ con ông là bà G, ông T1, ông V. Nay ông không chấp nhận yêu cầu trả đất của ông Đỗ Văn K.

[1] Về tiến hành tố tụng và quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất của hai hộ liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy vậy lại nhận định cho rằng do các bên đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên không thu thập được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên để đối chiếu. Với nội dung nhận định này đã chứng tỏ việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo thẩm quyền của Tòa án bởi, Tòa án cấp sơ thẩm chưa có văn bản yêu cầu tổ chức đang quản lý các giấy tờ trên nộp bản sao y.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn có một trong hai yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đang tranh chấp (trả lại đồng nghĩa với việc đất đang bị người khác chiếm dụng). Bên cạnh đó lại xác nhận lời khai của hai bên tranh chấp về một vấn đề thiếu tính hiện thực là: "*Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình đang quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp*". Quá trình thu thập chứng cứ chưa thẩm định làm rõ nội dung khai nhận

của các bên về vấn đề này. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả hai bên xác định không ai quản lý sử dụng diện tích đất này từ khi có tranh chấp.

Xét chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập trong quá trình giải quyết vụ án:

Năm 1990: Sổ mục kê ruộng đất – Ấp 6 xã Trí Phải, huyện T1, tỉnh Minh Hải - thuộc tờ bản đồ số 1 đo đạc **vào năm 1990** thể hiện nguyên đơn (bút lục số 201, 202, 203) ông K đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất 23.790m^2 đất gồm các thửa 199, 202, 203. Bị đơn ông T (bút lục số 205, 206, 209) ông T đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất 27.030m^2 thuộc các thửa 189, 191, 192, 204, 205, 185.

Năm 2003: Sổ mục kê ruộng đất – Ấp 6 xã Trí Phải, huyện T1, tỉnh Cà Mau - thuộc tờ bản đồ số 7 đo đạc **vào năm 2003** thể hiện nguyên đơn (bút lục số 199, 200) thể hiện diện tích đất được kê khai đăng ký đo đạc là 13.039 m^2 đất gồm các thửa mới là 228, 256, 258. Bị đơn ông T (bút lục số 207, 208) thể hiện diện tích đất được kê khai đăng ký đo đạc là 30.780 m^2 thuộc các thửa thửa mới là 187,188, 189, 191, 192, 209 và 215, 231. Tờ bản đồ số 7 này cũng là căn cứ trích đo hiện trạng đất đang tranh chấp.

- Vấn đề chưa được làm rõ ở đây là lý do từ đâu mà từ bản đồ số 1 năm 1990 làm căn cứ cấp quyền sử dụng đất, sau đó năm 2003 đo vẽ lại bản đồ địa chính là tờ bản đồ số 7 thì: Diện tích đất của ông K chỉ còn là 13.039m^2 thiếu 10.751 m^2 so với diện tích được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất (tại tờ bản đồ số 1). Trong khi đó diện tích đất của ông T lại là 30.780 m^2 tăng lên 3.750 m^2. Cụ thể cấp sơ thẩm chưa thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng đất của các bên đang quản lý sử dụng có đúng với việc kê khai năm 1990; Từ năm 1990 khi đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu đến năm 2003, và cho đến nay có tặng cho, chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? Để từ đó làm rõ nguyên nhân sự khác biệt về diện tích đất sử dụng của các bên đương sự như trên. Đây cũng là một trong những căn cứ để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc bên nào.

- Đối với bản đo vẽ hiện trạng đất đang tranh chấp: Chưa phản ánh được phần con lung thuộc vị trí nào của khu đất đang tranh chấp, đây cũng là một trong những chứng cứ xem xét yêu cầu khởi kiện.

- Để làm sáng tỏ được diện tích tăng thêm là chồng lấn lên đất của ai hay chỉ là diện tích thửa đất tăng thêm do sai số đo đạc, Tòa án phải thẩm định, đo vẽ làm rõ diện tích đất của các thửa đất tứ cận, để xác định thực tế sử dụng có thiếu so với diện tích đất họ được cấp giấy chứng nhận hay không. Từ đó mới có căn cứ đưa ra phán quyết. Đồng thời, qua công tác thẩm định đo vẽ này với xác định chính xác Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai ở đâu. Chỉ khi nào thu thập đầy đủ chứng cứ như nêu trên thì việc phán quyết của Tòa án mới đảm bảo được việc thi hành án. Do đó, trong trường hợp cấp sơ thẩm **không** vi phạm tố tụng tố tụng thì, việc thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ làm ảnh hưởng tới quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp

nhận một phần yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

1. Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Bé C (là đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn K).

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người có kháng cáo không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Bé C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00180 ngày 19/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (5);
- Lưu (10) 22b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên