

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 178/2017/DS-PT

Ngày: 04-8-2017

V/v “tranh chấp quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Võ Thị Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2017/QĐPT-DS, ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Nghệ A – Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Nghệ A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh E, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964; cư trú tại: Số nhà F, Quốc lộ 60, Khu phố S, phường I, thành phố L, tỉnh Bến Tre.

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

1. NLQ1, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 là: Ông Trần Văn H (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2011).

2. NLQ2, sinh năm 1982;

3. NLQ3, sinh năm 1985;

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 là: NLQ2 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017).

4. NLQ4, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 là: Ông Trần Minh E (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2017).

- *Người làm chứng:*

1. NLC1, sinh năm 1953;

2. NLC2, sinh năm 1964;

3. NLC3, sinh năm 1966;

4. NLC4, sinh năm 1962;

5. NLC5, sinh năm 1951;

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/06/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/01/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông

Trần Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trình bày:

Năm 1981, ông Trần Văn N (cha ruột ông H) được người chị là bà Trần Thị X cho một phần đất có diện tích 2.507m², tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre. Sau khi được cho đất thì cha ông canh tác và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ. Năm 2001, ông N cho ông Trần Minh E là em ruột thuê phần đất trên để canh tác, việc cho thuê không làm hợp đồng nhưng hai bên có thỏa thuận đến năm 2006 thì ông E giao trả đất lại cho ông N. Đồng thời, trong năm 2001, ông Trần Văn N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T482354 đối với phần đất nêu trên và có làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P để vay vốn.

Tháng 10/2001, ông N chết. Ngày 16/11/2001, ông H có làm đơn xin được hưởng thừa kế phần đất trên. Đến năm 2006, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.507m² thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre. Năm 2007, giữa ông H và ông E có thỏa thuận là ông H sẽ sang nhượng ½ diện tích ở thửa 815 cho ông E sử dụng và ½ phần diện tích còn lại thuộc thửa 815 cho NLQ2 là con của ông E sử dụng. Ông E là chú ruột của ông nên hai bên không thỏa thuận về giá chuyển nhượng. Đến tháng 12/2007, ông H và ông E cùng thống nhất tiến hành đo đạc và đã có hồ sơ trích đo của Văn phòng đo đạc thực hiện ngày 20/12/2007, có biên bản giáp ranh ngày 13/12/2007 kèm theo. Tuy nhiên sau đó, ông không đồng ý sang nhượng phần đất này do gia đình có khó khăn về kinh tế. Do, ông và ông E, NLQ2 chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu ông E, NLQ2 giao trả cho ông phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc ngày 11/4/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P là 2.543m², thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre. Ông thống nhất với kết quả đo đạc ngày 11/4/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, thống nhất với kết quả định giá ngày 02 tháng 12 năm 2016.

Theo biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Minh E đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 trình bày:

Nguồn gốc phần đất ông H đang tranh chấp là của bà Lê Thị U (mẹ ruột ông E) nhưng bà U có kê khai đăng ký hay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hay chưa thì ông không biết. Năm 1996, bà U có cho ông E sử

dụng và canh tác phần đất tranh chấp, việc cho đất không có giấy tờ gì. Đến năm 1998, mẹ ông chết. Từ năm 1996 đến năm 2007, ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định phần đất trên mà không có ai tranh chấp.

Năm 2004, khi con trai ông là NLQ2 lập gia đình ra ở riêng thì ông có ý định cho NLQ2 được sử dụng 1.274m², thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, quá trình đo đạc để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho NLQ2 thì ông phát hiện phần đất ông đang canh tác lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào năm 2006. Sau khi phát hiện sự việc trên ông có báo với chính quyền địa phương là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn, ông H cũng thừa nhận việc này nên ông H đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất này cho ông và có ký tên vào biên bản xác nhận ranh giới ngày 13/12/2007 do Văn phòng đo đạc tiến hành đo đạc ngày 13/12/2007. Ông H có hứa hẹn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm các thủ tục điều chỉnh tên người sử dụng đất. Nhưng, thời điểm đó ông H đang thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P để vay vốn nên ông H có cam kết là khi nào hết thời hạn hợp đồng vay, ông H nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ điều chỉnh cho ông nhưng ông H không thực hiện đúng lời hứa.

Hiện nay, NLQ2 là con trai ông đang sử dụng một phần diện tích là 1.274m², thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông E không đồng ý. Ông E thống nhất với kết quả đo đạc ngày 11/4/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, thống nhất với kết quả định giá ngày 02 tháng 12 năm 2016.

Theo biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 trình bày:

NLQ2 thống nhất với lời trình bày của ông E về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất. NLQ2 thừa nhận hiện đang sử dụng phần diện tích khoảng 1.274m², thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì NLQ2 không đồng ý. NLQ2 thống nhất với kết quả đo đạc ngày 11/4/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, thống nhất với kết quả định giá ngày 02 tháng 12 năm 2016.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định như sau:

Bác yêu cầu của Trần Văn H về việc yêu cầu ông Trần Minh E và NLQ2 phải giao trả cho ông phần đất có phần đất có diện tích 2.543m² thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre (vị trí thửa đất và độ dài tứ cận có trích lục họa đồ kèm theo).

Ông Trần Văn H với ông Trần Minh E và NLQ2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án; quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/5/2017, nguyên đơn ông Trần Văn H kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Chứng cứ bị đơn cung cấp là sổ qui chủ, giấy ủy quyền nhưng trong các văn bản này không ghi rõ diện tích, số tờ, số thửa phần đất như bên bị đơn đã nêu. Phía nguyên đơn cũng cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là sổ qui chủ. Theo đó, năm 1993 ông N đăng ký sổ mục kê theo quy định của pháp luật tại thửa 815, diện tích 2.507m². Phía bị đơn cho rằng đã canh tác đất xuyên suốt nhưng vì lý do gì lại không làm thủ tục để đăng ký, kê khai thể hiện quyền sử dụng theo quy định vì quyền lợi của bản thân.

Tại hồ sơ đo tách thửa đất 815 ngày 18/12/2007 đã thể hiện ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho NLQ2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng ông H không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng nên không xem xét vì vậy mà xóa bỏ sự thật được NLQ2 thừa nhận là có làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông H. Hồ sơ được nguyên đơn cung cấp là hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của ông H nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Xuyên suốt quá trình từ ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi ông H thừa kế quyền sử dụng đất của ông N thì phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ phản đối quá trình nguyên đơn đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bị đơn cho rằng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình sao không đòi lại đất từ ông H mà làm thủ tục chuyển nhượng một nửa diện tích cho NLQ2, còn một nửa diện tích thì bị đơn để làm gì. Từ đó,

đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà Lê Thị U giữ canh từ năm 1954 nhưng ông E không kê khai đăng ký vì cho rằng đất của mẹ ông để lại nên sẽ không có ai tranh chấp. Phía bị đơn đã canh tác liên tục đến nay là 53 năm, nguyên đơn tuy đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không canh tác đất.

Từ những lời khai của người làm chứng xác định bà U là người đã canh tác đất rồi tới ông E. Người quản lý, sử dụng đất xuyên suốt không ai tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Phía nguyên đơn thừa nhận dù có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không canh tác, quản lý nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự sai sót. Vì, ông E muốn tách đất cho con (NLQ2) nhưng lại phát hiện đất cấp cho ông H mới yêu cầu ông H chuyển trả bằng cách chuyển nhượng ngược lại cho NLQ2. Do bị đơn là người quản lý, sử dụng đất trên thực tế nên cần công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì lý do: Nguồn gốc đất tranh chấp hai bên đương sự trình bày không thống nhất. Tuy nhiên, về quá trình sử dụng đất ông H cho rằng ông N đã cho ông E thuê từ năm 1998 nhưng không có chứng cứ chứng minh, về thời gian thuê ông H trình bày không thống nhất. Theo xác nhận của những người làm chứng như NLC6, NLC7, NLC8 thì phần đất tranh chấp là của bà Lê Thị U. Quá trình sử dụng đất tranh chấp của bị đơn xuyên suốt trong thời gian dài được phía nguyên đơn thừa nhận. Từ đó cho thấy, yêu cầu khởi kiện của ông H là không có cơ sở, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự trình bày nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 2.543m² thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Bến Tre

không thống nhất. Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị X tặng cho ông Trần Văn N, sau khi ông N chết thì ông H thừa kế quyền sử dụng đất này. Phía bị đơn lại cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Lê Thị U để lại cho ông Trần Minh E quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp là của bà X hay bà U.

[2] Nguyên đơn cho rằng đã sử dụng đất từ năm 1981 đến năm 1996 và cung cấp các biên lai thu thuế, sổ qui chủ để làm chứng cứ chứng minh cho lời trình bày nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các biên lai thu thuế, sổ qui chủ nêu trên được đóng thuế cho diện tích đất nào.

[3] Phía bị đơn triệu tập những người làm chứng tại phiên tòa để xác định thời gian sử dụng đất của phía bị đơn nhưng ông H phản đối tính khách quan, trung thực trong lời khai của những người làm chứng vì cho rằng những người làm chứng có quan hệ họ hàng với bị đơn.

[4] Theo hồ sơ trích đo tách thửa 815 ngày 18/12/2007 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P có nội dung “NLQ2 nhận chuyển quyền sử dụng của ông Trần Văn H” điều này phù hợp với lời trình bày của ông H là ông có thỏa thuận chuyển nhượng một nửa diện tích đất tranh chấp cho NLQ2.

[5] Tại biên bản xác nhận ranh giới ngày 13/12/2007 thì có chữ ký của NLQ2, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm NLQ2 không thừa nhận có việc ký tên vào biên bản nêu trên. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ việc NLQ2 có ký tên vào biên bản xác nhận ranh giới ngày 13/12/2007.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản bác của bị đơn thì trong trường hợp này cần đưa Ủy ban nhân dân huyện P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[7] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Từ những nhận định trên, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Văn H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Trần Minh E; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Trần Văn H theo biên lai thu số 0010561 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

