

Bản án số: 122/2018/DS-PT
Ngày 28 - 6 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thu

Các Thẩm phán:

Ông Võ Kế Nghiệp

Ông Cao Quốc Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Tô Thị D (vợ ông T), sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1939 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T (vợ ông S), sinh năm 1941 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp bị đơn ông S, bà T: Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1985, theo văn bản ủy quyền cùng ngày 03/11/2017 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S: Luật sư Phạm Hữu P – Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt).

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

1. NLQ1 (có mặt).

2. NLQ2 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn S là bị đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị D trình bày: Năm 2000 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T một thửa đất không biết tổng diện tích bao nhiêu nhưng đất có ranh giới một bên giáp đất NLQ1, một bên giáp với ông Đào Sơn B, phía trên giáp kênh 15 (mặt tiền), phía dưới giáp kênh 15 (cũ) đất tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, với giá 111 chỉ vàng, loại 9999. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay, tháng 3/2000 vợ chồng ông đã giao đủ vàng, vợ chồng ông S, bà T giao đất và giấy tờ đất do ông làm thủ tục chuyển nhượng. Tháng 10/2000 vợ chồng ông nhờ cán bộ địa chính đo đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Trên thực tế ranh đất giữa ông S và NLQ1 không phải là đường thẳng mà có hình gấp khúc. Ở giữa đất có một phần đất hình tam giác có đỉnh hướng về đất của NLQ1. Do không biết nên ông không yêu cầu đo đạc phần đất này vì vậy chưa làm thủ tục mua bán và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.196,4m². Năm 2006 vợ chồng ông S biết được diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông S vào bao chiếm, vợ chồng ông có trình báo chính quyền địa phương nhưng không giải quyết được.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông S, bà T phải trả phần đất lấn chiếm cho vợ chồng ông, bà theo diện tích đo đạc thực tế 2.196,4m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1981 vợ chồng ông bà tự khai phá nhiều diện tích đất và đã phân chia cho các con sử dụng. Diện tích đất còn lại vợ chồng ông bà làm thủ tục đăng ký, kê khai được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 29.225m²

đất tọa lạc tại kênh 15, xã N, (nay là ấp T, xã M), huyện H, tỉnh Kiên Giang. Năm 2000 vợ chồng ông bà có thiếu vàng của ông Tô Văn T (cha của ông T) 111 chỉ vàng loại 99,99 nên vợ chồng ông có thỏa thuận giao đất cho ông Tô Văn T để trừ nợ, với tổng diện tích 27.587m², hai bên có lập giấy viết tay và giao đất cho ông T sử dụng nhưng không có đo đạc và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng. Khi làm thủ tục xong ông T không giao giấy tờ đất và diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông T giao trả phần đất còn lại nhưng ông không trả đất.

Năm 2006 vợ chồng ông vào chiếm lại đất và sử dụng cho đến nay. Nay vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông trả diện tích đất 2.196,4m² vợ chồng ông không đồng ý.

NLQ1 trình bày: Diện tích đất tranh chấp giữa ông T với ông S là do NLQ1 canh tác giùm cho ông S, nếu ông S đồng ý giao trả đất cho ông T thì ông đồng ý trả lại đất và không yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T phải giao trả diện tích đất 2.196,4m² tọa lạc tại ấp S, xã N (nay là ấp T, xã M), huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T và NLQ1, NLQ2 phải giao trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị D diện tích đất 2.196,4m² tọa lạc tại ấp S, xã N (nay là ấp T, xã M), huyện H, tỉnh Kiên Giang. (Có tuyên vị trí tứ cận).

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.196,4m² tọa lạc tại ấp S, xã N (nay là ấp T, xã M), huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 28/4/2017 ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Bởi vì, ông chỉ chuyển nhượng cho ông T 20 công tầm lớn, do ông T tự cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đi đo đạc và cho rằng đất thiếu.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. NLQ1 yêu cầu Tòa án đo đạc diện tích đất của ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu thiếu thì ông bù cho đủ, còn đủ thì đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của ông T.

Ông T, bà D đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì diện tích đất tranh chấp ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T từ năm 2000, đã giao đất cho chồng ông T sử dụng đến năm 2006 thì ông S vào chiếm lại giao cho con là NLQ1 canh tác.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S xác định: Việc tranh chấp giữa ông T, ông S, NLQ1 đã được Tòa án nhân dân huyện H xét xử một lần bằng bản án số 27/2014/DS-ST ngày 14/3/2014. Tại Bản án này Tòa án nhân dân huyện H đã nhận định trong tổng diện tích đất tranh chấp 2.818m² chỉ có 621,6m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, phần còn lại nằm ngoài giấy chứng nhận.

Khi xét xử sơ thẩm đối với diện tích đất 2.196,4m² Tòa án nhân dân huyện H không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không đo đạc diện tích đất NLQ1 đang sử dụng để kiểm tra xem NLQ1 có sử dụng thừa diện tích so với giấy hay không. Ở lần xét xử năm 2014 Tòa án nhân dân huyện H cũng không đo đạc phần đất của NLQ1. Sau khi cấp phúc thẩm đi đo đạc kiểm tra diện tích đất tranh chấp thì xác định giữa đất NLQ1 và đất ông T không có phần diện tích nào nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên. Nhưng bản án số 27/2014/DS-ST lại nhận định “phần đất tranh chấp còn lại 2.196,4m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự cũng chưa có các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003” là không phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, đồng thời kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2014/DS-ST ngày 14/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện H.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, luật sư từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng theo các quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vào các ngày 20/11/2017 và ngày 04/4/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã mở phiên tòa xét xử vụ án. Trong quá trình giải quyết các đương sự yêu cầu Tòa ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đến thời điểm ngày 28/6/2018 do các Thẩm phán của Hội đồng xét xử trước đã hết nhiệm kỳ xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa lại từ đầu với thành phần Hội đồng xét xử mới.

[2] Về nội dung: Năm 2011 ông Nguyễn Văn T kiện NLQ1 để tranh chấp quyền sử dụng diện tích 2.818m² và xác định diện tích đất này vợ chồng ông T chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn S (cha ruột của NLQ1). Đất được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T số 000891 ngày 17/10/2000. Ông T sử dụng đến năm 2006 thì bị NLQ1 phá bờ ranh chiếm sử dụng.

Tòa án nhân dân huyện H đã thụ lý đơn của ông T và đã xét xử bằng Bản án dân sự số 27/2014/DS-ST ngày 14/3/2014. Quá trình giải quyết Tòa án có đưa vợ chồng ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bản án này không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật.

Theo nội dung bản án số 27/2014/DS-ST thì Tòa án nhân dân huyện H xác định trong tổng diện tích đất tranh chấp giữa ông T và NLQ1 có 621,6m² (chiều ngang 0,8m, chiều dài 777m) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, 2.196,4m² chưa được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, căn cứ vào Công văn số 321/UBND-TNMT ngày 12/11/2013 của Ủy ban nhân dân huyện H và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2012 của Tòa án nhân dân huyện H thì diện tích đất của ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang trước 36m, ông T đang sử dụng 34,4m, còn thiếu 1,6m; chiều ngang sau 35m, ông T đang sử dụng 35,5m, thừa 0,5m.

Tòa án nhân dân huyện H lại tuyên buộc ông Bông phải giao trả cho ông T phần đất có chiều ngang trước 0,8m, ngang sau 0,8m là không phù hợp. Vì như

vậy, đất của ông T phía trước vẫn còn thiếu 0,8m chiều ngang, nhưng phía sau lại thừa thêm 0,8m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Căn cứ bản án số 27/2014/DS-ST ngày 14/3/2014; Tòa án nhân dân huyện H đã thụ lý giải quyết phần đất tranh chấp còn lại 2.196,4m² sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật bằng bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 14/3/2017. Khi xét xử cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp nên đã không phát hiện được sự nhầm lẫn của bản án sơ thẩm năm 2014, vì vậy nhận định toàn bộ diện tích đất này nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Nhưng trên thực tế thì có một phần đất hình tam giác có cạnh đáy = 0,8m đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

[4] Năm 2010 trước khi kiện NLQ1 đến Tòa án nhân dân huyện H ông T đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện H để tranh chấp quyền sử dụng đất với NLQ1.

Tại Báo cáo tổng hợp của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H năm 2010 gửi Ủy ban nhân dân huyện H báo cáo kết quả thẩm tra, xác minh đơn của ông T kết luận “Qua thẩm tra xác minh, đo đạc thực tế và đối chiếu sơ đồ địa chính thì phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với NLQ1 đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Báo cáo này xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông T, NLQ1 là 2.423m², và căn cứ khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì đơn tranh chấp của ông T không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân; kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H ra thông báo không thụ lý đơn tranh chấp đất của ông T và hướng dẫn ông T làm đơn kiện gửi Tòa án.

Báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H hoàn toàn phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 31/01/2018. Căn cứ sơ đồ thửa đất số 16, 17 tờ bản đồ số 03 thì đất của ông S tại thời điểm cấp giấy lần đầu thuộc thửa 16 có chiều ngang trước 37,5m, đất NLQ1 thuộc thửa 17 có chiều ngang trước 37m. Tổng chiều ngang hai thửa = 74,5m. Thực tế hiện nay chiều ngang trước của hai thửa = 71,86m, còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên tranh chấp. Vì vậy không có cơ sở để cho rằng giữa hai thửa đất còn một phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bản án số 27/2014/DS-ST và bản án số 07/2017/DS-ST đã nêu.

[5] Về quan hệ tranh chấp:

Tòa án nhân dân huyện H không xác định được quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện này là tranh chấp quyền sử dụng đất hay tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ đơn kiện của ông T thì ông cho rằng diện tích đất tranh chấp ông đã chuyển nhượng của vợ chồng ông S từ năm 2000, nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên vì diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, còn ông S thì xác định không bán phần đất này cho ông T. Nhưng vậy có căn cứ để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông S là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, không phải tranh chấp quyền sử dụng đất. Nội dung này cũng được cấp sơ thẩm nhận định trong bản án. “Mặt khác, tại giấy mua bán đất ngày 30/3/2000, ông S cũng có ghi diện tích đất bán là 22 công tầm cắt, tức = $28.512m^2$ so với diện tích đất trên giấy là $29.250m^2$ có sự chênh lệch nhau là do cấp theo diện tích đất tự kê khai. Trong giấy mua bán cũng có ghi các hộ giáp ranh là NLQ1 với ông U cho nên có cơ sở để xác định ông S đã bán hết thửa đất cho ông T”. Theo nhận định của cấp sơ thẩm thì việc mua bán giữa hai bên có một phần nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, phần này ông T chưa được cấp giấy, đồng nghĩa với việc thủ tục mua bán giữa hai bên đối với thửa đất này chưa hoàn thành đã xảy ra tranh chấp.

Tại phần Quyết định của bản án số 07/2017/DS-ST Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 688, 697 và 699 Bộ luật Dân sự năm 2005 là các điều luật quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2003 không có các Điều 166, 167 và 203 nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng là không đúng thực tế.

Những sai sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không khắc phục được. Sau khi thảo luận Hội đồng xét xử nghị nên chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện H; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông S, bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị D với bị đơn ông Nguyễn

Văn S, bà Nguyễn Thị T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), do ông Nguyễn Văn U nộp thay theo biên lai thu số 0004990 ngày 03/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Cẩm Thu