

Bản án số: 115/2019/DS-PT
Ngày: 14-6-2019
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường
Bà Trần Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2019/QĐ-PT, ngày 13 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị C1, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 15, ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Thị C1 có:
Luật sư Phạm Văn C2 – Trưởng Văn phòng Luật sư Phạm Văn C2 – Thuộc đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ, có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 04, ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M có: Ông Trần Trung N, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 04, ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 08/05/2017, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ 04, ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 có: Ông Trần Trung N, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 04, ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 08/05/2017, có mặt).

2. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị L (chết ngày 15/5/2018) là: Trần Thụy Ngọc T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 02, ấp H, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

- *Người kháng cáo: Bà Trần Thị M là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**Tại đơn khởi kiện ngày 12/4/2017 và các bản khai bổ sung nguyên đơn bà Trần Thị C1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp diện tích 2.012m² loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 400 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là của bà Trần Thị L. Năm 1996, bà L cho bà C1 canh tác. Năm 1997 bà C1 cho bà M mượn thửa đất 400 để canh tác, hai bên thỏa thuận khi bà C1 cần thì phải trả lại đất. Đến năm 2010, bà L lập hợp đồng tặng cho bà C1 thửa đất số 400 và ngày 26/12/2016 bà C1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện nay hoàn cảnh kinh tế của gia đình bà M đã khá hơn trước nên bà C1 đến nhà gặp vợ chồng bà M, ông Đ1 yêu cầu trả lại thửa đất 400 nhưng bà M không đồng ý trả. Sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Bà C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M và ông Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà phần đất diện tích 2.012m² loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

**Theo đơn phản tố ngày 12/09/2017; đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố ngày 28/09/2017 và các bản khai bổ sung trong quá trình giải quyết của bà Trần Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M và ông Đ1 là anh Trần Trung N trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là của cha mẹ bà M cho bà Trần Thị L. Sau đó bà L đổi thửa đất 400 với đất bà C1 ở ấp H, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Việc đổi đất giữa bà L và bà C1 không có làm giấy, chỉ thỏa thuận miệng.

Đến năm 2002, bà C1 bán thửa đất số 400 cho bà M, có lập giấy bán đất vào ngày 15/5/2002 có sự chứng kiến của ông Phan Phú H và phó ấp ông Bùi Hữu Đ2; bà M đã trực tiếp sử dụng thửa đất 400 từ khi mua đến nay. Trong quá

trình sử dụng bà M đã sang lấp và trồng một số cây như: Dừa, Mít, Măng Cụt, Sầu Riêng, Xoài... Thời điểm bà C1 bán đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 400 vẫn còn đứng tên bà Trần Thị L, chưa sang tên cho bà Trần Thị C1. Đến khi đo Vlap, chính quyền địa phương mời bà M đến làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện bà C1 đã đứng tên quyền sử dụng đất thửa 400 vào năm 2016.

Nay bà M có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận “Tờ bán đất” lập ngày 15/5/2002 giữa bà Trần Thị C1 và bà Trần Thị M; yêu cầu bà C1 phải trả cho bà M và ông Đ1 tiền công cải tạo thửa đất 400 là 93.000.000 đồng và bồi thường các cây trồng trên đất. Bà M không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị C1 đứng tên quyền sử dụng đất.

**Tại bản khai ngày 31/8/2017 bà Trần Thị L trình bày:*

Cha mẹ bà là Trần Văn P1 và Nguyễn Thị T2 có chia cho bà L 02 công vườn và 02 công ruộng tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Đối với 02 công ruộng bà L đã bán cho cháu tên Trần Dư P2. Còn đối với 02 công vườn từ ngày được cho đất bà chỉ giao cho em ruột là Trần Thị C1 canh tác và chăm sóc, trồng các loại cây như: Xoài, Dừa, Sầu Riêng, Chuối... Năm 1996, bà L kê khai và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 do bà L bệnh nên bán 02 công vườn nêu trên cho bà C1 để lấy tiền trị bệnh, do nhận tiền nhiều lần nên bà không nhớ đã bán đất với giá bao nhiêu. Khi bán đất, bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà C1. Các cây trồng trên đất là do mẹ của bà là Nguyễn Thị T2 trồng, bà cũng không có bỏ tiền cải tạo đất. Việc mua bán đất giữa bà C1 và bà M bà không biết có hay không. Bà L không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 2 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 và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C1:

- Buộc bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị C1 phần đất thửa số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cấp quyền sử dụng đất cho Trần Thị C1 vào ngày 26/12/2016 (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân).

- Bà Trần Thị C1 phải có nghĩa vụ trả tiền cây trồng trên phần đất nêu trên cho bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ1 là 19.185.000 đồng. Bà C1 được sử dụng cây trồng trên đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M về việc công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 15/05/2002. Trong trường hợp có chứng cứ chứng minh bà C1 có nhận vàng của bà M thì bà M có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí khảo sát đo đạc định giá, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 17/12/2018, bị đơn bà Trần Thị M kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, vì: Thứ nhất, gia đình bà M đã mua đất của bà C1 theo giấy tay bán đất đề ngày 15/5/2002, có ông Bùi Hữu Đ2 và Phan Phú H làm chứng nên giao dịch giữa bà C1 và bà M là có thật. Thời điểm bà C1 bán đất cho bà M thì cả hai đều biết bà Trần Thị L còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch này là vô hiệu về cả hình thức lẫn nội dung. Thứ hai, Tòa án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu phản tố về việc buộc bà C1 bồi thường tiền cải tạo đất là 93.000.000 đồng. Thứ ba, thửa đất 139 và thửa 400 là hai thửa đất khác nhau.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trần Trung N là người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận tờ mua bán đất giấy tay giữa bà C1 và bà M lập ngày 15/5/2002. Trong trường hợp bà C1 muốn nhận lại đất thì phải trả lại giá trị của 2 công đất bằng 08 lượng vàng 24K và bồi hoàn công sức cải tạo đất cho gia đình bà M là 93.000.000 đồng. Đối với phần giá trị cây trồng thì đồng ý theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ông Trần Trung N khai: Ông N là con ruột của bà M và ông Đ1, ông N đã có công sức trong việc san lấp cải tạo thửa đất 400 và trồng cây trên đất. Do đó ông N yêu cầu hủy án sơ thẩm để ông được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu bà C1 bồi thường cho gia đình ông công sức cải tạo đất bằng tổng số tiền là 93.000.000 đồng.

- Nguyên đơn Trần Thị C1 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị M, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N là người cùng với bà M, ông Đ1 đang sử dụng phần đất tranh chấp tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Trần Thị M kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm được quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Trung N khai ông là con của bà M và ông Đ1 hiện ông N cùng với vợ chồng bà M, ông Đ1 quản lý, sử dụng thửa đất 400 tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông N yêu cầu xem xét công sức của ông N trong việc cải tạo thửa đất 400 như đào mương, lên liếp và đắp bờ bao xung quanh thửa đất 400. Ngoài ra ông N khai chính ông là người trực tiếp bón phân, xịt thuốc cho các cây ăn trái trên thửa đất, ông N yêu cầu hủy án sơ thẩm để ông được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ giai đoạn sơ thẩm để ông yêu cầu xem xét bồi thường công sức của ông trong việc cải tạo đất.

Nguyên đơn bà C1 thừa nhận ông N hiện chung hộ khẩu với vợ chồng bà M, ông Đ1 nhưng phần đất thì do vợ chồng bà M và ông Đ1 sử dụng và trồng cây.

Còn bà M khai hiện nay thửa đất 400 do vợ chồng bà và ông N đang quản lý, sử dụng. Nhưng ông N là người thực hiện việc nạo vét mương, lên liếp đắp đất, chăm sóc và bón phân cho cây trồng trên đất.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ thành viên hộ gia đình đang sử dụng đất tranh chấp tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ có hay không có việc cải tạo bồi đắp đất của gia đình bà M nhưng bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường công sức cải tạo đất là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm với số tiền là 1.800.000 đồng do ông Trần Trung N đại diện bị đơn Trần Thị M có nộp tạm ứng được xem xét quyết định buộc các đương sự phải chịu chi phí tố tụng khi vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị M 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0015273 ngày 21/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm với số tiền là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng) do bị đơn Trần Thị M nộp tạm ứng sẽ do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét quyết định để buộc các đương sự phải chịu chi phí giám định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC. Tại TP.HCM: 01;
- VKSND T.VL: 02;
- TAND. H. Long Hồ: 01;
- Chi cục THADS. H. Long Hồ: 01;
- Các đương sự: 04;
- Tổ HC-TP và T.DS TAND T.VL: 02;
- Lưu hồ sơ: 01.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Trần Thị Thúy Hồng