

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 128/2017/DS-PT

Ngày: 07/8/2017.

V/v: “Tr/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Võ Kế Nghiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Ông Huỳnh Tài Đức

*** Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 07 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 86/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147 /2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn K, sinh năm:1965.

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm:1963.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1965.

Bà Lê Thị Bích T, sinh năm: 1968.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. Bà Nguyễn Thị L.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1962.

4. Bà Nguyễn Kim C, sinh năm: 1964.

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

5. Bà Dương Thị Đ.

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B.

(Ông K, bà B, ông S, bà N, bà Chi có mặt tại phiên tòa; bà T có đơn xin xét xử vắng mặt; ông D, bà L, bà Đ vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông bà có thửa đất số 19 và thửa 22, đều thuộc tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/1995 do ông Lê Văn K đứng tên. Nguồn gốc hai thửa đất do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành P vào năm 1994.

Giáp ranh với hai thửa đất của ông bà là các thửa đất của vợ chồng ông S, khi còn thuận thảo hai bên có cặm hai cọc cây ở hai đầu để làm ranh sử dụng ổn định đến năm 2013 thì xảy ra tranh chấp. Lý do ranh đất của ông bà hiện tại không được thẳng và diện tích đất của ông bà thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S - bà T phải giao trả diện tích đất đã bao chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là chiều ngang đầu ngoài giáp Kinh Ngang có số đo 1,8m, chiều ngang phía trong có số đo 0,7m và chiều dài 127,68 m. Đồng thời, ông bà cũng yêu cầu ông S - bà T phải đốn hết các cây trồng có trên phạm vi đất tranh chấp. Ông bà xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong hai thửa đất của ông bà chứ không phải nằm trong thửa đất của vợ chồng ông S.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Bích T thống nhất trình bày:

Ông bà đang sử dụng các thửa đất như sau, đều thuộc tờ bản đồ 23, tọa lạc ấp H, xã T, huyện G: Thửa 24 do ông bà hoán đổi với bà L từ năm 2013 nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi theo quy định pháp luật; thửa 18 - 25 - 50 và một phần thửa 49 (giáp thửa 50) và thửa 23 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Ngoài ra, ông bà còn sử dụng phần đất bờ tự khai phá. Quá trình sử dụng ông bà đã ban mẫu ranh từng thửa, hiện tại không xác định được ranh giới cụ thể của từng thửa.

Nguồn gốc của các thửa đất nêu trên do cha mẹ ông S để lại. Riêng thửa 23 do ông Nguyễn Văn T hoán đổi với bà Đ từ năm 1985-1986.

Ông S - bà Lê Thị Bích T xác định diện tích đất tranh chấp là phần đất bờ trồng cây nằm trong thửa đất 50 và thửa 23 của ông bà đang sử dụng trước khi gia đình ông K về ở. Từ trước đến nay hai bên không có cặm ranh cụ thể, việc xác định ranh do hai bên tự thỏa thuận sử dụng, tính từ Kinh Ngang trở lên phần đất bờ là của ông bà, hiện nay vẫn còn các cây trồng lâu năm của ông bà có trên phần đất tranh chấp.

Vì vậy, ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng hai bên sử dụng là hợp lý.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn D; bà Nguyễn Thị L; bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Kim C thống nhất trình bày:

Các ông bà xác định diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông S sử dụng từ trước đến nay. Trường hợp thửa đất số 23 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S thì các ông bà không có yêu cầu gì và đồng ý giao toàn quyền quyết định liên quan đến thửa đất 23 cho vợ chồng ông S tự quyết định.

2. Bà Dương Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Khoảng năm 1986, bà và ông Nguyễn Văn T (cha ông S) thỏa thuận bằng lời nói đổi 06 công đất ruộng với nhau, phần đất ông Nguyễn Văn T giao cho bà thì hiện nay bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất bà giao cho ông Nguyễn Văn T hiện nay ông S đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì bà không rõ. Trong trường hợp thửa đất bà đổi với ông Nguyễn

Văn T chưa được cấp giấy bà cũng không có ý kiến và yêu cầu gì, tùy gia đình ông S quyết định.

Mặt khác, khi đổi đất bà đã giao luôn phần đất bờ trồng cây nằm trong thửa đất của bà cho gia đình ông Nguyễn Văn T sử dụng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009. Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K - bà B về việc đòi ông S - bà Lê Thị Bích T phải trả diện tích đất 159,4m² và đốn các cây trồng có trên phạm vi đất tranh chấp.

Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất giữa hai thửa đất mà hai bên đang sử dụng cụ thể:

Ngoài phần đất diện tích 18.587,7 m² thì ông S, bà T còn được sử dụng phần đất tranh chấp 159,4 m².

Phần đất 18.587,7 m² có số đo tứ cạnh 1,2,7,10 cụ thể:

Cạnh 1 - 2 giáp thửa 11 + 17 có số đo 88,20 m;

Cạnh 2 - 7 giáp đất ông K có số đo 127,68 + 70,71 = 198,39 m;

Cạnh 7 - 10 giáp Kênh Ngang có số đo 101,80 m;

Cạnh 10 - 1 giáp thửa 27 + phần còn lại của thửa 50 có số đo 123,27 m + 71,73 = 195,00 m.

Phần đất 159,4 m² có số đo tứ cạnh 6, 7, 8, 9 cụ thể:

Cạnh 6 - 7 giáp Kênh Ngang có số đo 1,8 m;

Cạnh 7 - 8 giáp đất ông S có số đo 127,68 m;

Cạnh 8 - 9 giáp ranh đất giữa ông S và ông K có số đo 0,7 m;

Cạnh 9 - 6 giáp đất ông K có số đo 68 m.

* Ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng phần đất 7.299,3 m², có số đo tứ cạnh 2, 3, 5, 6 cụ thể:

Cạnh 2 - 3 có số đo 38,00 m giáp thửa 11 + 17,.

Cạnh 3 - 5 giáp thửa 20; 21 có số đo 270,87 m (129,73 + 70,57);

Cạnh 5 - 6 giáp Kênh Ngang có số đo 35,20 m;

Cạnh 6 - 2 giáp đất ông S có số đo,39 m (127,68 + 70,71).

* Ngày 22/05/2017, ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo với nội dung:

Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 19/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Lê Văn S và vợ là bà Lê Thị Bích T trả lại phần đất chiều ngang đầu ngoài 1,8m; chiều ngang phía trong 0,7m; chiều dài 127,68m.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Bích T trả lại phần đất chiều ngang đầu ngoài 1,8m; chiều ngang phía trong 0,7m; chiều dài 127,68m.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn ông K, bà B. Ông, bà yêu cầu Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đã phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà B, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

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 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, HĐXX thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2014, nguyên đơn ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Bích T phải trả lại cho ông bà phần đất đã lấn chiếm với diện tích 60 m² (BL 01). Đến ngày 03/8/2016, ông K, bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông K, bà B yêu cầu ông S, bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm là 139,4 m² (BL 69). Như vậy, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông K, bà B đã vượt hơn so với yêu cầu khởi kiện ban đầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm

không thực hiện thủ tục tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là không đúng quy định tại Điều 146, 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đồng thời, tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông K, bà B xác định phần đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Văn K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ông K thế chấp cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh H theo hợp đồng tín dụng số: 1403077T0113TD1 ngày 25/11/2013 (BL 11). Tại Công văn số: 711/2016 ngày 22/4/2016 của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh H xác định: Ông K có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay số tiền 40.000.000 đồng (BL 67). Ngày 02/12/2015, Tòa án đã có thông báo đưa Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 31/8/2016, theo lời khai của nguyên đơn cho rằng đã tắt toán hết nợ cho Ngân hàng nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc đã tắt toán nợ đối với Ngân hàng. Khi Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ từ phía nguyên đơn và Ngân hàng để làm rõ có hay không việc tắt toán nợ thì đã mặc nhiên loại bỏ Ngân hàng khỏi tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; việc thu thập chứng cứ không đầy đủ ở trong trường hợp này sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng theo quy định tại Điều 73 BLTT DS năm 2015.

Bên cạnh đó, bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng trong phần quyết định bản án tuyên cho nguyên đơn được sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 159,4 m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án không có biên bản phiên tòa xét xử ngày 09/5/2017 là vi phạm Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Theo lời khai của nguyên đơn ông K, bà B, ông Lê Thành P, ông Châu Tấn T đều thống nhất xác định: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Lê Thành P chuyển nhượng cho ông Lê Văn K. Đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Văn K; phần đất giáp ranh giữa ông K với ông S trước đây hai bên đã thỏa thuận cắm trụ cây làm ranh (BL 02, 08, 09)

Còn theo lời khai của ông S, bà T và những người liên quan bà Dương Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D đều cho rằng, phần đất tranh chấp là của cha ông Nguyễn Văn S cho vợ chồng ông S sử dụng; đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S (nhưng ông S không xác định được thửa nào), ông S có trồng hàng trăm trên đất và phần đất giữa hai bên chưa có ranh rõ ràng (BL 77, 90, 92, 94,95, 96, 98).

Tại biên bản hòa giải tranh chấp ranh đất ngày 04/7/2014 của UBND xã T thể hiện ranh đất giữa hai bên có trụ cây làm ranh (BL 06).

Như vậy, lời khai của các bên về nguồn gốc đất có sự mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có hay không việc thỏa thuận cắm cột ranh của hai bên? Hai bên cắm trụ ranh khi nào? Khi cắm cột ranh trên đất tranh chấp có hàng bạch đàn của bị đơn chưa? Thời điểm hai bên thỏa thuận cắm cột (nếu có) thì hai bên thỏa thuận như thế nào về cây trồng trên đất?

Mặt khác, phần đất tranh chấp được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là phần đất bờ trồng cây có diện tích thực tế: Chiều ngang đầu ngoài giáp Kênh Ngang là 1,8m; chiều ngang đầu trong giáp bờ mẩu chung hai bên không tranh chấp là 0,7m và chiều dài hai cạnh bằng nhau 127,68; tổng diện tích 159,4 m². Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án lời khai của các đương sự đều thể hiện ngoài tranh chấp phần bờ trồng cây trên, hai bên còn tranh chấp cả con mương giáp đầu Kênh Ngang (chiều ngang khoảng 05m, chiều dài 20m), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét, thẩm định tại chỗ và lập tờ trích đo địa chính không thể hiện phần đất con mương hai bên đang tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông K khẳng định toàn bộ con mương là của ông sử dụng từ trước đến nay nhưng chưa được xem xét, giải quyết như thế nào. Riêng phía bị đơn ông S cho rằng, thời điểm ông K về ở chính quyền địa phương có động viên ông cho ông K đào thêm 01m vào đất của ông để cho chẹt ông K ra vào thuận tiện, nên con mương là của chung hai bên; mỗi bên $\frac{1}{2}$ con mương. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết con mương ở đầu ngoài mà chỉ giải quyết phần đất bờ đầu trong mờ hai bên đang tranh chấp trong vụ án này là có thiếu sót, chưa đảm bảo khách quan, toàn diện và giải quyết triệt để vụ án.

Bên cạnh đó, theo lời khai của ông S cho rằng, phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông đã phá bỏ ranh đất giữa các thửa nên ông không xác định được phần đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất nào. Tuy nhiên, tại sơ đồ giải thửa và sổ mục kê có thể hiện diện tích đất cụ thể của từng thửa cấp cho ông S. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo toàn bộ các thửa đất để đối chiếu với hiện trạng sử dụng và diện tích theo sơ đồ giải thửa để xác định thực tế đất ông S đang sử dụng thừa hay thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Trong khi đó, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K được cấp có diện tích là 7.498 m² nhưng đất của ông K sử dụng thực tế theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2015 là 7.299,3 m², thiếu 198,7 m². Tòa án cấp sơ thẩm không làm công văn trao đổi UBND huyện về việc khi cấp đất có đo vẽ, ký giáp ranh, nguyên nhân đất của ông K thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại K luận đất của ông K thiếu là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K không tiến hành đo đạc thực tế là không có cơ sở để K luận; trong khi đó diện tích đất của ông K được cấp đúng theo sổ mục kê và sơ đồ giải thửa.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục tố tụng và còn thiếu sót trong giải quyết về nội dung vụ án, mà không thể khắc phục, bổ sung tại cấp phúc thẩm được.

Vì vậy, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

** Về án phí:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được đưa ra xét xử lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông K, bà B 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà ông K,

bà B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002494, ngày 29/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị B với bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Bích T.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

* Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 - Bộ luật tố tụng dân sự;

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được đưa ra xét xử lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông K, bà B 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí mà ông K, bà B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002494, ngày 29/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

* **Chi phí đo đạc, thẩm định giá**: Chi phí đo đạc, thẩm định giá sẽ được quyết định khi vụ án được đưa ra xét xử lại.

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

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh KG.
- TAND huyện Giồng Riềng;
- T.H.A DS huyện Giồng Riềng;
- Dương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(*Đã ký*)

Võ Kế Nghiệp