

Bản án số: 176/2017/DS-PT
Ngày: 26/9/2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: 1- Ông Lê Lâm Sơn

2- Ông Huỳnh Tài Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Viên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 03/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2017/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hùng Thị O, sinh năm 1963

Địa chỉ: đường N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Trần Bá N, sinh năm 1977

Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp K, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Giã Hoàng N, công ty Luật trách nhiệm hữu hạn N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. NLQ1, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp K, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. NLQ2, sinh năm 1985

3. NLQ3, sinh năm 1989

4. NLQ4, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H là bị đơn.

(Ông N, bà H và luật sư N có mặt tại phiên tòa; bà O có mặt tại phiên tòa ngày 26/9/2017; các đương sự còn lại xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn bà Hùng Thị O trình bày:** Vào năm 2008 ông Phù Sách X (là chồng của bà, đã chết năm 2013) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị H diện tích đất khoảng 6.000m² (chỉ ước chừng diện tích chứ không đo đạc cụ thể) giá thỏa thuận là 390.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng viết tay ngày 17/01/2008, do ông X, bà H và chị Nguyễn Thị N (con của bà H) ký tên, hợp đồng không có công chứng, chứng thực do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2011, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ được cấp diện tích 4.967,2m². Ông X và bà H có thỏa thuận lại và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2011 chuyển nhượng diện tích 4.967,2 m² tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P do bà H đứng tên sở hữu; giá chuyển nhượng là 402.800.000 đồng. Sau khi hợp đồng được công chứng theo đúng quy định pháp luật, ông X đã giao đủ tiền theo hợp đồng (có biên nhận bà H ký tên) và ông X đi làm thủ tục sang tên, được UBND huyện P tách thửa sang tên. Sau đó, ông X chuyển nhượng lại cho ông Thái Văn B (có địa chỉ tại TP. Hồ Chí Minh) diện tích 2.000m² trong tổng diện tích đất 4.967,2m²; phần đất này đã được rào quanh đất. Phần diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BE 672542 do ông X đứng tên là 2.967,3m²; đến ngày 29/5/2015 điều chỉnh sang tên thừa kế cho bà.

Thời gian khoảng tháng 4/2015, bà phát hiện bà H vào diện tích đất 2.967,3m² xây dựng 01 căn nhà. Lúc đó bà có làm đơn ngăn chặn gửi Ban nhân dân ấp K. Ngày 11/5/2015 Ban nhân dân ấp K và UBND xã C tiến hành mời hòa giải nhưng không thành.

Nay bà yêu cầu bà Lê Thị H trả lại cho bà diện tích đất 2.967,3m² tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang; đồng thời yêu cầu bà H di dời nhà và các tài sản khác của bà H ra khỏi diện tích đất trên.

*** Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:** Bà xác nhận thửa đất đang tranh chấp với bà O là của bà. Vào năm 2008 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà có chuyển nhượng cho ông Phù Sách X (là chồng bà O) 2.000m² đất tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P, giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/1000m²; hai bên không làm hợp đồng, chỉ thỏa thuận bằng miệng (vì vào thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng), ông X đã thanh toán đủ tiền cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông X cho người vào làm hàng rào ranh giới phần diện tích đất này.

Năm 2011 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 178543 do UBND huyện P cấp ngày 31/03/2011 với diện tích 4.967,2m², thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12. Sau đó, ông X đến mượn giấy chứng nhận để làm thủ tục tách phần diện tích 2.000 m² đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông X, bà đồng ý cho mượn. Một thời gian sau, ông X qua đời, do không am hiểu về pháp luật, đồng thời không biết chữ nghĩa nên bà không biết lấy lại giấy chứng nhận như thế nào. Vào năm 2015 bà cất nhà trên phần đất còn lại 2.967,3m² và ở đó cho đến nay. Hiện trạng trên đất là 01 căn nhà mái tol, nền xi măng, cột gỗ do bà và chồng bà là NLQ1 đang sinh sống, ngoài ra không có ai sinh sống tại đây. Việc bà O cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2011 giữa bà với ông X là giả mạo.

Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu bà trả lại diện tích 2.967,3m² đất tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P; không đồng ý di dời nhà và các tài sản khác của bà ra khỏi diện tích đất trên vì bà cho rằng bà không chuyển nhượng cho ông X phần đất này.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã quyết định:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hùng Thị O.
- Buộc bà Lê Thị H trả lại cho bà Hùng Thị O phần diện tích đất 2.967,3m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 672542 do UBND huyện P cấp cho ông Phù Sách X ngày 01/7/2011, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý thừa kế cho bà Hùng Thị O ngày 29/5/2015 (có nêu tứ cận).
- Buộc bà Lê Thị H di dời công trình, nhà cửa ra khỏi phần diện tích đất thuộc quyền sở hữu của bà O. Thời gian thực hiện việc di dời là 02 tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

* Ngày 18/4/2017 bị đơn bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà O và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bà H di dời công trình, nhà cửa và trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà O, phải xin lỗi công khai bà O.

Còn bà H cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với lý do hợp đồng công chứng quyền sử dụng đất năm 2011 thực hiện không đúng trình tự pháp luật, bà H chưa từng đến phòng công chứng ký hợp đồng này; bà H không biết chữ, chữ ký của bà H như viết lại tên, rất đơn giản ai cũng có thể ký giả, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo trước kết luận giám định của Phân viện khoa học hình sự mà đến tại phiên tòa sơ thẩm bà H mới biết được nên bà H không thực hiện được quyền của mình; Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập công chứng viên L để làm rõ một số vấn đề có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không triệu tập ông Thái Văn B để làm rõ việc ông X có chuyển nhượng 2.000m² đất cho ông B hay không; tổng số tiền mua bán cũng như số tiền bà H nhận từng đợt chưa được làm rõ, chưa

xác minh đơn giá đất trung bình tại địa phương thời điểm năm 2008 vì hai bên đương sự khai có sự chênh lệch lớn giá đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ kiện, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm chưa thu thập và đánh giá đầy đủ chứng cứ làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự; giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị H cho rằng bà là con của Liệt sĩ Lê Văn S và có cung cấp Huân chương Quyết thắng và Tổ quốc ghi công của Liệt sĩ Lê Văn S. Xét thấy, bà H không biết nhiều chữ, là người có công với cách mạng theo khoản 2 Điều 10 Luật Trợ giúp pháp lý và Điều 1 Nghị định 14/2013/NĐ-CP ngày 05/02/2013 của Chính phủ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bà H được yêu cầu trợ giúp pháp lý miễn phí, để bà H nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H theo khoản 13 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà O khởi kiện cho rằng năm 2008 chồng của bà là ông Phù Sách X (chết năm 2013) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị H diện tích đất ước chừng khoảng 6.000m² giá thỏa thuận là 390.000.000đồng. Đến năm 2011, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ được cấp diện tích 4.967,2m² nên ông X và bà H có thỏa thuận lại và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2011 chuyển nhượng diện tích 4.967,2 m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P, giá chuyển nhượng là 402.800.000 đồng; ngược lại bà H cho rằng năm 2008 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà có chuyển nhượng cho ông X 2.000m² đất, giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/1000m². Năm 2011 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.967,2m², ông X đến mượn giấy chứng nhận để

làm thủ tục tách phần diện tích 2.000m², sau đó không trả lại giấy tờ cho bà. Xét thấy, hai bên đương sự có lời khai khác nhau về diện tích thỏa thuận chuyển nhượng, bà O cho rằng chuyển nhượng diện tích khoảng 6.000m², còn phía bà H xác định chỉ chuyển nhượng 2.000m². Phía bà O có cung cấp giấy viết tay sang nhượng đất ngày 17/01/2008 (bút lục 32-33), tuy nhiên giấy viết tay này thể hiện bên mua là bà Hùng Thị O. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà O xác định người viết giấy này là ông Thái Văn C và cho rằng tên của bà O nhưng ông X là chồng ký tên vẫn hợp lệ, ngược lại bà H không thừa nhận nội dung trong giấy viết tay này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét, xác minh làm rõ nội dung này để xác định diện tích thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là bao nhiêu, trong khi giấy viết tay này có người chứng kiến như Trương Văn C, Hứa Văn T.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng huyện P chứng thực ngày 05/5/2011 thấy rằng diện tích đất ghi trong hợp đồng là 4.967,2m². Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng bà chỉ chuyển nhượng diện tích 2.000m² theo thỏa thuận năm 2008, bà không có đến phòng công chứng ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2011 nhưng bà có cho ông X mượn giấy tờ để đi làm thủ tục sang tên. Tòa án cấp sơ thẩm tuy có tiến hành giám định chữ ký của bà H nhưng lại không tiến hành đối chất hay xác minh đối với công chứng viên để làm rõ bà H có thực sự hiểu và ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng này hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng bà H không biết chữ, chữ ký rất đơn giản, dễ bị nhầm lẫn và có yêu cầu giám định lại. Do đó cũng cần phải thu thập thêm chứng cứ cũng như đối chất với công chứng viên nội dung có liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Đối với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích của bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo kết quả giám định để bà H yêu cầu giám định bổ sung, xét thấy ý kiến tranh luận này là không có căn, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp công khai chứng cứ, bà H không có yêu cầu giám định lại và cả hai bên đương sự đều trình bày không cung cấp thêm chứng cứ (bút lục 127).

[4] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bà O cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng với bà H xong thì chồng bà có chuyển nhượng lại cho ông Thái Văn B phần đất diện tích 2.000m²; ngược lại bà H thì cho rằng sau khi bà chuyển nhượng 2.000m² thì ông X thuê người rào lại phần đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà O khi thì khai do bà O chưa có điều kiện nên chưa rào lại hết đất, khi thì khai ông B thuê người rào đất; còn bà H xác định không biết ông Thái Văn B, chỉ có ông X thuê người rào lại đất đã mua, không thấy ông B nào đến đây sử dụng hay thuê người rào đất. Xét thấy, việc ông X hay ông B thuê người rào đất để giới hạn diện tích 2.000m² có liên quan đến việc giải quyết nội dung của vụ án nhưng cũng chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xem xét và đánh giá toàn diện chứng cứ nên chưa có đủ cơ sở vững chắc để giải quyết vụ án.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót nêu trên mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của kiểm sát viên, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà H cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, cần thiết hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 03/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3- Về án phí:

- Nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003851 ngày 18/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi Nhân:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Phú Quốc;
- THA dân sự huyện Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhiên