TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 247/2020/DS-PT;
Ngày: 20/7/2020;
V/v tranh chấp "Quyền sử dụng đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương;**

Các Thẩm phán: - Ông **Nguyễn Thanh Triều;**

- Ông **Lê Thanh Toàn.**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Trần Quang Minh** - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Bà **Phan Thị Thanh Xuân** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13, 20 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 02/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2020/QĐXX-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1958 (có mặt)

Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1961 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông **Huỳnh Ngọc T1**, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Nguyễn Ngọc T2**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 152, Quốc lộ 50, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2 Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.3 Ông **Huỳnh Tấn T3**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3.4 Bà **Lê Thị T4**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 165/5, đường N, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1 Bị đơn ông **Huỳnh Ngọc T1**;

4.2 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

*. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày: Trước đây, ông bà có thửa đất số 616, tờ bản đồ C3, diện tích đất 8.606m^2 tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do ông C, bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02340 ngày 11-12-2006. Đến năm 2007, ông bà thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên và 01 thửa đất khác cho ông Nguyễn Ngọc T2 với giá là 160.000.000 đồng.

Khi tiến hành đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng, cán bộ địa chính đo không chính xác nên diện tích đất thực tế của thửa đất số 616 chỉ còn 7.702m^2. Vì vậy giá chuyển nhượng ông T2 bớt xuống chỉ còn là 150.000.000 đồng (có ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích thực tế và giá tiền). Ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 616 diện tích là 7.702 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02394 ngày 31-5-2007.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T2 xong, ông bà có khiếu nại việc mất đất đến Thanh tra huyện T, nhưng chưa được giải quyết xong thì ông T2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông bà cho ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N. Sau khi nhận đất, ông T1, bà N nghi ngờ ông T2 giao thiếu đất nên kêu ông bà (là chủ đất cũ) đến kéo thước dây đo lại thì phát hiện đất ông bà không bị mất mà do ông T1, bà N đang sử dụng. Cụ thể là đất ông bà chuyển nhượng cho ông T2 chiều dài chỉ có 221m, nhưng đo thực tế là 247,3m, dư 26,3m tương đương với phần diện tích đất ông bà bị mất. Ông bà yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 870,53m^2 là phần diện tích mà ông T1, bà N canh tác vượt quá diện tích đất đã nhận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông bà; yêu cầu ông T1, bà N trả lại diện tích đất này.

*. Bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị N thống nhất trình bày:

Năm 2007, ông C, bà C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 616, tờ bản đồ C3 cho ông T2, không có chừa lại diện tích đất nào. Đến tháng 7/2007, ông T2 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông bà, không có chừa lại diện tích đất nào, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng từ đó đến nay, không ai tranh chấp. Ông bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C. Ông T3, bà T4 là con của ông bà không có liên quan trong vụ án này do trước đây ông bà có giao cho ông T3, bà T4 quản lý đất, nay ông T3, bà T4 đã giao đất lại cho ông bà quản lý.

*. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Vào tháng 4/2007, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 616, diện tích 7.702 m^2 (theo đo đạc thực tế của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T) tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang của ông C, bà C. Ông nhận chuyển nhượng hết thửa đất, còn việc đo thực tế diện tích chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quá trình đo đạc của văn phòng đất nên ông không biết. Việc ông C, bà C tranh chấp với ông T1, bà N ông không có ý kiền gì, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*. Ông Huỳnh Tấn T3, bà Lê Thị T4 dù đã được tống đạt hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*. Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 02/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai, các Điều 166, Điều 357 Bộ luật Dân sự, Điều 26 Luật Thi hành án dân sự, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C.

- Công nhận diện tích đất 870,53m^2 tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C. Diện tích đất 870,53m^2 nêu trên có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Nguyễn Văn C dài 26,3m;

+ Tây giáp đất ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N dài 26,3m

+ Nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N dài 33,1m

+ Bắc giáp đất ông Đỗ Phước T dài 33,1m;

(có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C diện tích đất 870,53m^2 nêu trên. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 870,53m^2 nêu trên.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C trả cho ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N giá trị cây khóm trồng trên diện tích đất 870,53m^2 nêu trên là 10.028.400 đồng *(mười triệu không trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm đồng)*. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông C, bà C được sở hữu diện tích khóm 522,3m^2 do ông T1, bà N trồng trên diện tích đất 870,53m^2 nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02 tháng 12 năm 2019, bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ bản án phúc thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Huỳnh Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa anh Huỳnh Tấn T3 và chị Lê Thị T4 tham gia tố tụng nhưng lại không triệu tập hợp lệ các đương sự này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Ngọc T1 thừa nhận, ông là người ký tên giùm đơn xin vắng mặt của anh T3, chị T4. Như vậy, chưa thể hiện ý kiến của anh T3, chị T4 về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, việc xem xét thẩm định tại chỗ chưa thể hiện đầy đủ, chưa thể hiện rõ vị trí phần đất tranh chấp. Những vi phạm trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại theo trình tự sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét kháng cáo của ông T1, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, có trong hồ sơ vụ án, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ

“tranh chấp quyền sử dụng đất” là chính xác, thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ông Nguyễn Ngọc T2, anh Huỳnh Tấn T3, chị Lê Thị T4 được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy, tại đơn kháng cáo bản án sơ thẩm lần thứ nhất ngày 29/9/2016, ông T1, bà N kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi đưa thiếu người tham gia tố tụng là hai người con của ông bà là Huỳnh Tấn T3, Lê Thị T4 - người quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm số 69/2016/DS-ST ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện T. Khi thụ lý sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện T đã đưa anh T3, chị T4 tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/7/2020, ông Huỳnh Ngọc T1 xác định, ông là người đứng ra ký tên thay anh T3, chị T4 tại đơn xin vắng mặt ngày 22/4/2017 (bút lục 206). Thực tế, hai vợ chồng con của ông không tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ anh T3, chị T4 nhưng không tống đạt được do địa chỉ cung cấp không chính xác. Tòa án đã ra Thông báo số 163/TB-TA ngày 09/6/2020, yêu cầu ông T1 và bà N cung cấp địa chỉ của anh T3, chị T4 nhưng ông bà không cung cấp được.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/7/2020, ông C, bà C trình bày, ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T2 phần đất thửa 616, tờ bản đồ C3, diện tích đất 8.606m^2 với giá 160.000.000 đồng nhưng khi đo đạc thực tế, diện tích giảm còn 7.702m^2 nên hai bên thỏa thuận giá giảm còn 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc T vắng mặt nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể làm rõ vấn đề này.

Đây là những tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo hai cấp xét xử, cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần lưu ý những vấn đề sau: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2015, diện tích tranh chấp là 870,53m^2 nhưng không có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo, chỉ có Bản trích lục bản đồ địa chính vào thời gian 06 tháng sau khi thẩm định (ngày 20/6/2016 – bút lục 66). Bản trích lục bản đồ địa chính ngày 20/6/2016 nói trên không phải là là sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà văn bản này được trích lục từ tờ bản đồ địa chính C3. Đồng thời, bản trích lục bản đồ địa chính này cũng không thể hiện phần đất tranh chấp.

Tuy nhiên, kèm theo bản án sơ thẩm số 69/2016/DS-ST ngày 15/9/2016 và số 67/2019/DS-ST ngày 02/12/2019 là Bản trích lục bản đồ địa chính ngày 20/6/2016 có thể hiện phần đất tranh chấp được viết thêm (Bút lục 287) nhưng trong hồ sơ vụ án hoàn toàn không có bản chính của tài liệu này. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng nguồn tài liệu không được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 93, Điều 94, Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, Bản trích lục kèm theo bản án, phần đất tranh chấp được viết thêm nhưng không thể hiện đầy đủ kích thước các cạnh của phần đất tranh chấp cũng như vị trí của phần đất này (cạnh hướng Nam không rõ kích thước). Trong phần quyết định của bản án, Hội đồng xét xử sơ thẩm lại xác định được vị trí của phần đất tranh chấp (biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện). Như vậy, phần đất tranh chấp đã được xem xét, thẩm định trên thực tế chưa? Diện tích tranh chấp 870,53 m^2 có đảm bảo chính xác không? Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ diện tích cũng như vị trí phần đất tranh chấp nhằm đảm bảo cho việc thi hành án nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại theo trình tự sơ thẩm. Do án hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Do án bị hủy nên ông T1, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2/ Về án phí: Ông Huỳnh Ngọc T1, bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai số 20096 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

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

Án tuyên có mặt ông C, bà C, ông T1, bà N và đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2020-T

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

Nguyễn Thị Ánh Phương