

Bản án số: **130/2018/DS-PT**

Ngày: 10 - 7 - 2018

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 Võ Minh Triều

*** 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:** Ông Huỳnh Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 59/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện G tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1957 (Có mặt).

Bà Trần Thị L, sinh năm: 1955 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Bà Trần Thị N, sinh năm: 1956 (Có mặt);

Bà Bùi Thị C, sinh năm: 1984 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Ông Bùi Cắt L, sinh năm: 1988 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng ngụ địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Võ Văn R, sinh năm: 1956 (Có mặt);

Bà Huỳnh Thị K, sinh năm: 1956 (Có mặt).

Cùng ngụ địa chỉ: Ấp 1, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông R:** Luật sư Phạm Hoàng K - Văn phòng luật sư Phạm Hoàng K thuộc Đoàn luật sư tỉnh K.

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

1. Ông Bùi Văn N, sinh năm: 1958 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 11, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Lê Thanh Vũ A, sinh năm: 1985 (Có mặt).

3. Bà La Thị T, sinh năm: 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4. Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu Điện Liên V.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Sơn E. Chức vụ: Tổ trưởng khách hàng Phòng giao dịch V (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1107 Trần Hưng Đ, phường 7, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- **Người làm chứng:** Ông Danh Xà P, sinh năm: 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cha ông Võ Văn R (là ông Võ Văn K và là ông ngoại của bà Trần Thị N, Trần Thị L), tại ấp 1, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Vợ chồng bà bà L, ông T cho rằng: Vào năm 1982, ông bà được ông Võ Văn K cho thửa đất rừng (thửa số 24). Qua quá trình sử dụng ổn định, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 718532 ngày 28/4/1994, tờ bản đồ số 08, thửa số 21, 24, 403 diện tích 9.840 m². Đến năm 1978, (năm nước ngập) lúc đó hai bên gia đình còn thân nhau, vợ chồng ông Võ Văn R có bán chịu cho vợ chồng ông Võ Văn T 01 chiếc ghe và ông T có biếu cho ông R 04 cây đường. Một năm sau do không có tiền trả nên vợ chồng ông R lấy lại chiếc ghe bán cho người khác vào năm 1979. Đến năm 2008, ông R cho rằng phần đất thửa số 24 trước đây ông R cho mượn nên đòi lại. Vợ chồng ông T đã đòi lại đất nhiều lần nhưng vợ chồng ông R không trả nên xảy ra tranh chấp.

Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông R phải trả lại phần đất tại thửa số 24 với chiều ngang hai đầu khoảng 41,5m; chiều dài hai bên khoảng 115m, diện tích 4.772,5 m² theo đo đạc thực tế ngày 13/6/2017 bằng 3.398,1 m². Ngoài ra, vợ chồng ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại và các yêu cầu khác.

- **Nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:** Bà cho rằng đất đang tranh chấp với ông Võ Văn R là của cha mẹ bà N là ông Trần Văn N và bà Võ Thị P được ông ngoại bà là ông Võ Văn K cho từ trước năm 1975. Trước giải phóng phần đất này Quân đội Sài Gòn trưng dụng để đóng đồn. Sau giải phóng, qua thời sử dụng ổn định cha bà N là ông Trần Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/4/1994. Sau khi ông N, bà P chết, bằng văn bản chia thừa kế ngày 16/10/2008, bà Trần Thị N được thụ hưởng phần đất gồm 03 thửa: 34, 41, 562 tờ bản đồ số 08, diện tích 11.300 m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/11/2008. Năm 2013, vợ chồng ông R cho rằng phần đất gốc này là của cha mẹ ông R nên đã hai lần lấn chiếm với chiều ngang 6,75m; chiều dài khoảng 57m; diện tích khoảng 384,75 m² tại thửa số 41, tờ bản đồ số 08 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110816 ngày 20/11/2008 có diện tích 2.650 m², đất tại ấp 1, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Nay gia đình bà N yêu cầu vợ chồng ông R phải trả lại phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang khoảng 6,75m; chiều dài khoảng 57m; diện tích khoảng 384,75 m², theo đo đạc thực tế ngày 20/11/2008 diện tích 232,8 m².

Ngoài ra, gia đình bà N không yêu cầu bồi thường thiệt hại bất cứ khoản nào khác.

*** Bị đơn ông Võ Văn R và bà Huỳnh Thị K trình bày ý kiến:**

Vợ chồng ông R cho rằng, nguồn gốc đất đang tranh chấp theo các nguyên đơn đã trình bày là đúng. Riêng mối quan hệ gia đình thì bà Trần Thị N, bà Trần Thị L (vợ của ông Nguyễn Văn T) là chị em ruột và là con bà Võ Thị P, bà P là chị ruột của ông R, bà P và ông R cùng là con ông Võ Văn K. Qua quá trình sử dụng ổn định, ông Võ Văn R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 718473 ngày 28/4/1994 tại tờ bản đồ số 08, thửa số 25, 36, 42 diện tích bằng 13.260 m². Năm 1982, ông R cho rằng có cho vợ chồng ông T mượn thửa đất số C 718532 ngày 28/4/1994, tờ bản đồ số 08 thửa số 21, 24, 403 diện tích bằng 9.840 m². Đến năm 1978, vợ chồng ông R có bán cho ông T một chiếc ghe, do ông T không có tiền trả nên vợ chồng ông R đã lấy

chiếc ghe bán cho người khác vào năm 1979. Riêng thửa đất số 24, thấy vợ chồng ông T không chí thú làm ăn và có ý định bán lại thửa đất cho người khác nên ông R đã lấy lại thửa đất số 24 để canh tác. Sau một thời gian sử dụng, ông R đã cho nhiều người thuê và hiện nay phần đất này đã cho vợ chồng ông Lê Thanh Vũ A và bà La Thị T đang thuê trồng 550 cây quýt gần 02 năm tuổi với thời hạn 11 năm, giá thuê 40.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt, cụ thể: đợt 1: ngày 05/5/2016 giao 10.000.000 đồng; đợt 2 vào ngày 30/11/2016 giao 10.000.000 đồng và đợt 3 vào ngày 30/11/2018 giao 20.000.000 đồng. Thời hạn kết thúc hợp đồng thuê đất vào ngày 05/5/2027. Ông R đã nhận tiền thuê đất của ông Vũ A hai đợt bằng 20.000.000 đồng và không có yêu cầu khởi kiện về hợp đồng thuê đất, giữa ông R và vợ chồng ông Vũ A sẽ tự thỏa thuận.

- Đối với phần tranh chấp ranh đất với gia đình bà N: Ông R cho rằng trước năm 1975, ông và mẹ bà N đã được ông K cho hai phần đất giáp ranh. Sau một thời gian, quân đội Sài Gòn trưng dụng để đóng Đồn. Sau giải phóng năm 1975, cha ông R là ông K có cho ông N, bà P mượn thêm một lóp đất ngang 4m, dài 12m để trồng mía nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 718473 ngày 28/4/1994, tờ bản đồ số 08, thửa số 25, 36, 42 diện tích 13.260 m² do ông Võ Văn R đứng tên. Ngày 22/7/2005, ông R có bán cho ông Nguyễn Thành L phần đất diện tích 3.450 m², phần còn lại diện tích 9.810 m² hiện đang thế chấp giấy chứng nhận vay 50.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V, phòng giao dịch V, tỉnh Hậu Giang vào ngày 01/7/2016. Vợ chồng ông đã nhiều lần đòi lại phần đất này nhưng gia đình bà N không trả nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay gia đình ông T và bà N yêu cầu trả lại đất thì vợ chồng ông R không đồng ý và có yêu cầu phản tố. Ông bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 13/6/2017 tranh chấp với ông T tại thửa số 24 bằng 3.398,1 m² và phần đất đang tranh chấp với gia đình bà Trần Thị N tại thửa số 42, diện tích theo đo đạc thực tế là 232,8 m² thuộc quyền sử dụng của ông bà. Ngoài ra, vợ chồng ông R không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như các yêu cầu khác.

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

1. Ông Bùi Văn N trình bày: Năm 1982, ông và bà Trần Thị N kết hôn và sinh được hai người con là Bùi Thị C và Bùi Cất L. Đến năm 1996, do hai bên mâu thuẫn nên ly hôn. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà N về việc yêu cầu

Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông R phải trả lại phần đất lấn chiếm, đồng thời, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

2. Ông Lê Thanh Vũ A và bà La Thị T trình bày: Ngày 05/5/2016, vợ chồng ông cùng ông Võ Văn R thỏa thuận thuê phần đất tại thửa số 24 đến ngày 16/6/2016 hai bên lập hợp đồng thuê đất với thời gian 11 năm, với giá bằng 40.000.000 đồng được thanh toán làm 03 đợt và thời gian kết thúc hợp đồng theo như ông R trình bày là đúng. Hiện vợ chồng ông đã trồng 550 cây quýt gần hai năm tuổi và đã giao tiền cho ông R hai đợt bằng 20.000.000 đồng.

Nay ông R với ông T tranh chấp tại thửa đất mà vợ chồng ông thuê thì phía ông bà xác định không yêu cầu độc lập và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ kiện này. Các bên thỏa thuận tạm ngừng việc giao nhận số tiền 20.000.000 đồng thuê đất còn lại chờ phán quyết của Tòa án, giữa vợ chồng ông Vũ A, vợ chồng R và vợ chồng ông T tự thỏa thuận.

3. Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V trình bày:

Ngày 01/6/2016, Ngân hàng có cho vợ chồng ông Võ Văn R vay số tiền 50.000.000 đồng với thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 12,5%/ năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay. Tài sản hai bên xác định để đảm bảo nợ vay là đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 718473 ngày 28/4/1994, tờ bản đồ số 08, thửa số 25, 36, 42 diện tích 9.810 m² do ông Võ Văn R đứng tên, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Vĩnh Hòa Hưng B, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Nay giữa vợ chồng ông R với gia đình bà Trần Thị N tranh chấp quyền sử dụng đất được giải quyết tại Tòa án, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện. Nếu các đương sự có yêu cầu đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả cho Ngân hàng dứt điểm cả lãi và vốn tại thời điểm thanh toán.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/2/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

Áp dụng các điều 26, 147, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và các điều 247, 256, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn R phải giao trả cho bà Trần Thị N phần đất lấn chiếm có diện tích bằng 232,8 m² và trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T phần đất chiếm hữu, sử dụng có diện tích bằng 3.398,1 m² theo biên bản đo đạc thực tế của Tòa án ngày 13/6/2017. Vị trí phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, vợ chồng ông Võ Văn R và gia đình bà Trần Thị N được xác định lại theo Tờ trích đo số: TĐ 184-2017 và TĐ 185-2017 của Chi nhánh văn phòng đo đạc đất đai huyện G như sau:

1. Phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T được xác định tại vị trí 1-2-3-4-5-7-1; diện tích 3.398,1 m² tại thửa số 01 (trích đo từ thửa số 24, tờ bản đồ số 08):

+ Chiều ngang cạnh 03-04 bằng 51,9m; cạnh 04-05 bằng 2,1m; cạnh 05-06 bằng 26,1m, giáp ông Nguyễn Văn Th và Lê Thanh Vũ A, cách kênh Ngã Béc bằng 50m;

+ Chiều ngang cạnh 01-07 bằng 42,7m giáp Huỳnh Thị X;

+ Chiều dài cạnh 06-07 bằng 103,4m giáp Trương Kim T;

+ Chiều dài cạnh 01-02 bằng 36,6m; cạnh 02-03 bằng 12,9m giáp Huỳnh Thị X.

2. Phần đất của vợ chồng ông Võ Văn R được xác định tại vị trí 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1; diện tích 5.981,7 m² tại thửa số 01 (trích đo từ thửa 42, tờ bản đồ số 08):

+ Chiều ngang trước cạnh 07-08 giáp lộ nông thôn kênh xáng Ba Hồ bằng 48m;

+ Chiều ngang cạnh 10-11 bằng 16,4m giáp Lê Văn A;

+ Chiều dài cạnh 08-09 bằng 77,6m; cạnh 09-10 bằng 64,8m giáp Nguyễn Thành L;

+ Chiều dài cạnh 11-12 bằng 36,9m; cạnh 12-01 bằng 29,5m; cạnh 01-02 bằng 29m; cạnh 02-03 bằng 11,5m; cạnh 03-04 bằng 12,8m giáp Đinh Công Nhỏ; cạnh 04-05 bằng 37,2m; cạnh 05-06 bằng 01,5m; cạnh 06-07 bằng 53,7m giáp Trần Thị N là ranh giới chung.

3. Phần đất của gia đình bà Trần Thị N được xác định tại vị trí: 4-13-14-15-16-7-6-5-4 diện tích 2.246,8 m² tại thửa 02 (trích đo từ thửa số 41, tờ bản đồ số 08):

+ Chiều ngang trước cạnh 07-16 bằng 3,85m; cạnh 15-16 bằng 25,2m giáp lộ nông thôn kênh xáng Ba Hồ;

+ Chiều ngang cạnh 04-13 bằng 18,8m giáp Đinh Công N;

+ Chiều dài cạnh 13-14 bằng 47,6m; cạnh 14-15 bằng 56,1m giáp Hồ Văn G;
+ Chiều dài cạnh 04-05 bằng 37,2m; cạnh 05-06 bằng 01,5m; cạnh 06-07 bằng 53,7m giáp Võ Văn R là ranh giới chung.

- Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi gia đình bà Trần Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn T thực hiện quyền sử dụng đất;

- Kiến nghị UBND huyện G cho phép các đương sự tiến hành lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phù hợp với số đo và diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện G.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và báo quyền kháng cáo trong thời gian luật định.

*** Theo biên bản xác nhận đơn kháng cáo đề ngày 22/02/2018 xác định:** Ông Võ Văn R kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L trả lại diện tích đất 3.398,1 m² và bà Trần Thị N trả lại 232,8 m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Cát L, bà Bùi Thị C, bà Trần Thị L, ông Bùi Văn N và Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà C, bà L, ông N và Ngân hàng. Riêng bà La Thị T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên HĐXX xét xử vắng mặt bà T.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng như: Biên bản phiên tòa được lập trước khi xét xử, đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (cụ thể: là các con của ông Võ Văn K). Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ quá trình sử dụng đất, cũng như chưa làm rõ phần đất đang tranh chấp giữa ông T với ông R thuộc thửa số 24 hay thửa 25, trong khi đó ông T cho rằng thuộc thửa số 24, ông R cho rằng thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 08. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Ông Võ Văn R, bà Huỳnh Thị K thống nhất với trình bày và yêu cầu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn R.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N có ý kiến đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm. Riêng ông T có yêu cầu nếu đất được giao cho

ông, ông sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất giữa ông Vũ A với ông R, không yêu cầu ông R trả lại phần tiền thuê đất mà ông R đã nhận trước của ông Vũ Anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh Vũ A có yêu cầu được tiếp tục hợp đồng thuê đất, nếu đất được giao cho ông T hoặc ông R thì phần tiền thuê đất còn lại theo hợp đồng ông sẽ trả cho người được giao đất.

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 áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Võ Văn R, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Thanh Vũ A, sửa án 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, luật sư, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, HĐXX nhận thấy:

* Về tố tụng: Tại biên bản nghị án ngày 09/02/2018, Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện các đương sự có mặt khi Hội đồng xét xử nghị án là vi phạm khoản 2 Điều 264 BLTTDS năm 2015. Đồng thời, đơn kháng cáo của ông R không thể hiện ngày, tháng, năm làm đơn là vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 272 BLTTDS năm 2015. Ngoài ra, biên bản phiên tòa được lập trước khi HĐXX tiến hành xét xử vụ án (thể hiện ở năm lập biên bản).

* Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của ông Võ Văn R về phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T, HĐXX nhận thấy: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2017 của TAND huyện G không xác định trên đất đang tranh chấp có những cây trồng cụ thể nào, trong khi đó Biên bản thẩm định giá của Công ty cổ phần bất động sản K lập cùng ngày lại xác định trên phần đất đang tranh chấp giữa ông T với ông R có 550 cây quýt thuộc quyền sở hữu của người thuê đất là ông Lê Thanh Vũ A (BL 143, 151, 152) và Chứng thư định giá tài sản số 120/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 05/12/2017 của Công ty cổ phần bất động sản K xác định các cây quýt loại D, với giá 20.000 đồng/cây; ở nội dung này, cấp sơ thẩm đã vi phạm trong việc thu thập chứng cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của ông Lê Thanh Vũ A, ông Võ Văn R, ông Nguyễn Văn T đều thống nhất thừa nhận: Ngày 10/6/2016, ông Võ Văn R cho vợ chồng ông Lê Thanh Vũ A thuê toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp với giá thuê là 40.000.000 đồng, thời hạn thuê 11 năm và hết hạn ngày 05/5/2027 (âm lịch). Vợ chồng ông Vũ A đã thanh toán cho ông R số tiền 20.000.000 đồng, tiền thuê còn lại sẽ thanh toán ngày 30/11/2018 (âm lịch) (BL 71c, 72). Việc ông R cho vợ chồng ông Vũ A thuê đất ông T đều biết nhưng không phản đối (BL 216).

Xét thấy, mặc dù người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ A và bà T không có yêu cầu độc lập, nhưng nếu không giải quyết yêu cầu này thì không thể thi hành án được khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Vũ A và ông T thống nhất thỏa thuận nếu đất được giao cho ông T thì ông T sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất của ông Vũ A và nhận phần tiền còn lại, lẽ ra HĐXX nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, theo trình bày của ông R thì ông lấy lại đất tại thửa số 24 cho thuê từ năm 1994, việc này được ông Danh Xà P (người thuê đất có mặt tại phiên tòa phúc thẩm) và bà Trần Thị N thừa nhận. Trong khi đó, ông T lại cho rằng ông R lấy đất của ông từ năm 2008. Vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự mâu thuẫn trong quá trình sử dụng đất của các đương sự.

[2] Riêng đối với yêu cầu kháng cáo của ông R liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp với bà Trần Thị N, HĐXX xét thấy: Theo lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị N xác định: Đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông ngoại bà là ông Võ Văn K cho cha mẹ bà là ông Trần Văn N và bà Võ Thị P từ trước năm 1975. Sau khi cha mẹ chết, bà tiếp tục sử dụng đất và lập thủ tục chuyển quyền thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2008 tại thửa số 41, tờ bản đồ số 08 (BL 179, 267). Năm 2013, vợ chồng ông R lấn chiếm với diện tích khoảng 384,75 m² (theo đo đạc thực tế là 232,8 m²). Tuy nhiên, theo lời khai của ông R lại cho rằng, phần đất 232,8 m² đang tranh chấp với bà Trần Thị N thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 08 (BL 178, 266). Như vậy, lời khai của ông R với bà N có sự mâu thuẫn, cụ thể: ông R cho rằng đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông tại thửa số 42, nhưng bà N thì cho rằng đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tại thửa 41.

Đối chiếu lời khai của bà N, ông R với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2017 của TAND huyện G nhận thấy: Phần đất đang tranh chấp giữa bà N với ông R được xác định tại vị trí 5-6-7-16-17-5 nhưng biên bản không thể hiện được phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 41 hay 42, thuộc tờ bản đồ số 08. Trong khi đó, theo biên bản hòa giải ngày 06/10/2013 của Ban hòa giải ấp I thuộc UBND xã Vĩnh Hòa Hưng B giải quyết tranh chấp giữa bà N với ông R thì cho rằng: Khi địa chính đo để làm bằng khoán đất thì đo đất nửa nương, mỗi người một bên (BL 04, 151).

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và có công văn hỏi UBND huyện để xác định phần đất đang tranh chấp giữa bà N với ông R thuộc thửa nào, cũng như làm rõ nguyên nhân vì sao đất ông R sử dụng thực tế nhiều hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 141,7 m² và đất bà N sử dụng thực tế thiếu so với diện tích đất được cấp theo giấy là 637 m². Việc Tòa án cấp sơ thẩm mặc nhiên xác định phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 41 và cho rằng do đất ông R thừa diện tích nên phải trả lại cho bà N 232,8 m² là chưa có cơ sở vững chắc.

Đồng thời, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm xác định vị trí phần đất của gia đình ông R với gia đình bà N có bên thừa, bên thiếu, cụ thể: Cạnh 05 - 06 = 1, 5 m (*thuộc phần đất đang tranh chấp*) vừa công nhận cho bên bà N, đồng thời công nhận cho bên ông R; trong khi đó cạnh 5 - 17 = 3,3 m (*thuộc phần đất đang tranh chấp*) thì Tòa án cấp sơ thẩm không xác định thuộc bên nào. Bên cạnh đó, tại đơn khởi kiện bà N yêu cầu vợ chồng ông R trả lại phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 232,8 m² và tại đơn phản tố ông R cũng yêu cầu công nhận phần diện tích này cho ông. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của đương sự trên cơ sở đối chiếu bản án sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận cho gia đình bà N diện tích đất 2.246,8 m² và gia đình ông R diện tích đất là 5.981,7 m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, theo lời khai bà N xác định: Khi bà sửa chữa nhà thì ông R lấn chiếm nhiều lần với diện tích theo đo đạc thực tế là 232,8 m², tại phiên tòa phúc thẩm bà N cho rằng nhà của bà có một phần nằm trên diện tích đất đang tranh chấp. Tại chứng thư định giá của Công ty cổ phần bất động sản K thể hiện trên phần đất đang tranh chấp giữa ông R với bà N có nhà và cây trồng (như dừa, mai, đu đủ...) nhưng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2017 của TAND huyện G không thể hiện nhà, cây trồng trên đất, không xác định được trên đất có hay không có tài sản và những tài

sản này thuộc quyền sở hữu của ai. Tòa án sơ thẩm tuyên buộc trả đất nhưng không xem xét đến căn nhà và cây trồng là chưa phù hợp.

Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót nghiêm trọng về tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể sửa chữa, bổ sung được.

Qua thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận ý kiến của luật sư và chấp nhận một phần kháng cáo của đương sự; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

* Về án phí:

- 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 Võ Văn R không phải chịu, hoàn trả cho ông Võ Văn R 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông R đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000262 ngày 28/02/2018 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 05/2018/DS-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, Trần Thị L, bà Trần Thị N, bà Bùi Thị C, ông Bùi Cất L với bị đơn ông Võ Văn R, bà Huỳnh Thị K.

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 Điều 147, Điều 148 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- 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 Võ Văn R không phải chịu, hoàn trả cho ông Võ Văn R 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông R đã

nộp theo biên lai thu tiền số 0000262 ngày 28/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

*** Nơi nhận:**

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Kế Nghiệp