

Bản án số: 90/2019/DS-PT

Ngày: 23-5-2019

Về việc tranh chấp đòi
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 Trần Bá Kha

2- Bà Đặng Thị Bích Vân

- 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 Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 23 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2019/QĐ-PT ngày 16/4/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp H, xã V1, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q, Văn phòng Luật sư Thụy Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Luật sư Phạm A, Văn phòng Luật sư Phạm A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1963

Địa chỉ: đường A, phường N, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1952

4. Bà Nguyễn Thị Thu Q, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V1, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông Cao Thanh L, sinh năm 1957

6. Bà Nguyễn Thị Đ

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V1, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B

(Ông T, bà B, bà Ch, bà Q và hai Luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 15/8/2001 ông Nguyễn Văn T1 (cha ruột của bà Nguyễn Thị B) chuyển nhượng cho ông 02 công đất (tầm 03 mét) với giá là 18 chỉ vàng 24 kara, có làm giấy viết tay, đất do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên. Sau đó, ông cho bà B thuê lại với giá mỗi công là 15 gia lúa/năm. Ngày 26/8/2003 ông Cao Thanh L chuyển nhượng cho ông 03 công đất (phần đất ông T1 cho vợ chồng ông L) với giá là 30 chỉ vàng 24 kara, có làm giấy tay, không ghi vị trí cụ thể. Ngày 04/3/2011 ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Thu Q chuyển nhượng cho ông 02 công đất (phần đất ông T1 cho vợ chồng ông Th), với giá là 18 chỉ vàng 24 kara, có làm giấy viết tay. Tổng cộng ông nhận chuyển nhượng của ông T1, vợ chồng ông Th, vợ chồng ông L là 07 công đất, do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/4/2013 ông chuyển nhượng lại cho bà B 03 công đất, trong đó 02 công đất của ông Th sang cho ông và 01 công đất ông L sang cho ông, ông còn lại

là 04 công. Ông cho rằng việc bà B chuộc đất có làm giấy tay đề ngày 05/4/2013, có sự chứng kiến của ông Cao Thanh L, bà Nguyễn Thị T2 và bà Đỗ Thị Bé H. Phần đất còn lại 02 công của ông Cao Thanh L sang cho ông thì ông cho bà B thuê vào tháng 8/2013 âm lịch, cho thuê không có làm giấy tờ, chỉ hợp đồng bằng lời nói; đến tháng 11/2013 (âm lịch) bà B có trả 15 gia lúa. Năm 2014 bà B không trả lúa nữa nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2015 ông yêu cầu bà B trả cho ông 02 công đất (02 công đất trong số 03 công đất ông nhận chuyển nhượng của ông L ngày 26/8/2003), tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang và 30 gia lúa thuê đất năm 2014. Nay ông chỉ yêu cầu bà B trả lại 02 công đất (đo đạc thực tế là 2.593,8 m²), ông xin rút yêu cầu về việc đòi bà B trả 30 gia lúa thuê đất năm 2014. Ông thống nhất giá trị 02 công đất tranh chấp là 18 chỉ vàng 24 kara, không yêu cầu định giá.

* Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Văn T1 có cho các con trong tổng diện tích đất 50.722 m², tọa lạc tại ấp C, xã V1 (nay là ấp C, xã B) như sau: bà được 05 công, Nguyễn Thị M 02 công, vợ chồng ông Cao Thanh L 03 công, vợ chồng ông Nguyễn Văn Th 02 công. Việc cho đất chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà không nhớ cụ thể năm nào ông T1 chuyển nhượng cho ông T 02 công (tầm 03 mét), ông L chuyển nhượng cho ông T 03 công (phần đất ông T1 cho vợ chồng ông L), ông Th chuyển nhượng cho ông T 02 công (phần đất ông T1 cho vợ chồng ông Th). Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, lúc này ông T1 còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Vào năm nào không nhớ chính xác bà có nhận chuyển nhượng lại của ông T 02 công đất với giá là 18 chỉ vàng 24 kara, không làm giấy tờ gì (02 công đất tranh chấp do ông Th, bà Q chuyển nhượng cho ông T). Sau khi chuyển nhượng lại của ông T 02 công đất này thì khoảng 1- 2 năm sau ông T tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà 03 công đất với giá 30 chỉ vàng 24 kara, cũng không làm giấy tờ gì (đất ông L và bà Đ chuyển nhượng cho ông T). Việc bà nhận chuyển

nhượng lại đất được coi là chuộc lại đất vì đất là của anh em thân tộc. Hai lần giao vàng chuộc lại đất đều tại tiệm vàng Diễm P (thuộc chợ xã V1), chỉ có bà P chủ tiệm vàng chứng kiến, ngoài ra không còn ai khác.

Bà xác định phần đất tranh chấp giữa bà với ông T nay là phần đất 02 công ông Th chuyển nhượng cho ông T chứ không phải là 02 công trong phần đất 03 công ông L chuyển nhượng cho ông T. Vị trí cả hai phần đất tranh chấp do bà và ông T chỉ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Ch đứng tên, tờ bản đồ số 1, thửa 262. Hiện phần đất do bà xác định thì bà Nguyễn Thị Ch cho ông Nguyễn Văn C thuê từ năm 2016 cho đến nay, phần đất tranh chấp do ông T yêu cầu thì hiện nay bỏ trống, không ai canh tác.

Ông T khởi kiện yêu cầu bà trả lại cho ông 02 công đất thì bà không đồng ý vì tất cả các phần đất đã chuộc lại xong. Việc ông T rút yêu cầu đối với 30 gia lúa thuê đất bà không có ý kiến gì. Bà thống nhất giá trị 02 công đất tranh chấp (đo đạc thực tế là 2.593,8 m²) là 18 chỉ vàng 24kara, không yêu cầu định giá.

* Ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Thu Q, ông Cao Thanh L, bà Nguyễn Thị Đ cùng trình bày: Việc các ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T chưa hoàn thành thủ tục theo quy định, nhưng đã giao đất và nhận vàng xong từ lâu. Hiện nay vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, không có tranh chấp gì với ông T. Còn ông T và bà B tranh chấp việc sang đất hay chuộc đất thì các ông bà không biết.

* Bà Nguyễn Thị Ch trình bày: Khoảng năm 2013 bà có đưa cho bà B 18 chỉ vàng 24 kara để chuộc đất của ông Th. Hiện nay đất là do bà đứng tên, bà không thống nhất việc ông T tranh chấp và không thống nhất tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

*** Tại bản án sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:**

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc đòi quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị B. Buộc bà Nguyễn Thị B trả cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất đo đạc thực tế là 2.593,8 m² thuộc thửa 262, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp

C, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang do bà Nguyễn Thị Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được kê khai đăng ký theo quy định. Bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích sử dụng thực tế theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu đã rút của ông Nguyễn Văn T đối với 30 gia lúa.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 18/10/2018 bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xem xét lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu nhiều người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chưa xác định rõ vị trí phân đất đang tranh chấp.

Ông T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T cho rằng nội dung bản án sơ thẩm là có căn cứ, tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu nhiều người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cũng thống nhất hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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 án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại theo thủ tục chung với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kết quả đo đạc và tờ trích đo địa chính ngày 04/4/2018 chưa thể xác định vị trí đất tranh chấp và không đảm bảo thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 14/4/2015 ông Nguyễn Văn T khởi kiện cho rằng ngày 13/01/2000 ông có nhận cổ đất của bà Nguyễn Thị B cùng chồng là ông Trương Thanh H1 diện tích là 05 công tầm 3m, giá thỏa thuận 28 chỉ vàng 24k, sau đó ông cho vợ chồng bà B thuê lại với giá là 15 gạ lúa/ công...(bút lục 01). Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà B là ông Trương Thanh H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[2] Tòa án nhân dân huyện V thụ lý vụ án ngày 07/5/2015 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, ông T có vợ là bà Lưu Thị H2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T khai vợ ông T là bà Lưu Thị H2 chết ngày 12/6/2017 âm lịch có 04 người con chung là Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn C3 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Ngoài ra, phần đất tranh chấp do nguyên đơn ông T và bị đơn bà B chỉ ranh thuộc tờ bản đồ số 01 thửa số 262, hiện nay bà Nguyễn Thị Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa chồng bà Nguyễn Thị Ch vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, chồng bà Nguyễn Thị Ch là ông Trương Kim T3 cho rằng phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, do vợ chồng ông đưa 18 chỉ vàng 24k để chuộc đất của ông T, ông không đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

[4] Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 2.593,8 m² ông T yêu cầu là 02 công nằm trong phần đất 03 công đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Thanh L, bà Nguyễn Thị Đ. Còn bà B xác định phần đất tranh chấp là 02 công đất ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Thu Q. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vị trí đất xác định theo yêu cầu ông T là phù hợp hơn, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vị trí phần đất đang tranh chấp qua việc lấy lời khai của vợ chồng ông L, bà Đ và vợ chồng ông Th, bà Q.

[5] Tại biên bản làm việc ngày 06/3/2017, bà B trình bày phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ch, không phải đất của bà B; ông Nguyễn Văn C cũng cho rằng ông thuê đất của bà Nguyễn Thị Ch (bút lục 80). Tại công văn số 17/TNMT-QLĐĐ ngày 04/4/2018 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện V xác định phần đất tranh chấp do nguyên đơn ông T và bị đơn bà B chỉ ranh thuộc tờ bản đồ số 01 thửa số 262 của bà Nguyễn Thị Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thuận cấp ngày 24/4/2013 (bút lục 97). Xét thấy các đương sự có lời khai, cơ quan chuyên môn đã có văn bản trả lời, hiện nay đất là do bà Ch đứng tên, bà Ch không thống nhất việc ông T tranh chấp và không thống nhất tách giấy cho ông T nhưng cấp sơ thẩm không buộc nghĩa vụ của bà Ch cũng như chồng bà Ch là không đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] 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 nội dung kháng cáo của bà B cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, đề nghị của Luật sư Q, cần thiết hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Bà B không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà B 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 30/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Kiên Giang.

2- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện V, 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 B là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002179 ngày 25/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Kiên Giang.

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.

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

Nơi Nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhiên