TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2018/DSPT
Ngày: 22/6/2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Trần Trí Dũng**

2. Ông **Nguyễn Duy Lương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Huỳnh Thái Ngọc –** Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Lâm Thành Thêm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 22 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2017/TLPT- DS ngày 01 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Ô bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh K, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 116 A đường T, Phường H, quận N, TP. Cần Thơ.

Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2018.

* *Bị đơn*:

1/ Ông Huỳnh Văn S

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

2/ Ông Trần Văn C (chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng:

2.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1970

2.2. Ông Trần Văn Lâm, sinh năm 1973

2.3. Ông Trần Bá Tòng, sinh năm 1977

2.4. Bà Trần Thị TT, sinh năm 1980

2.5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông L, ông T, bà Tr và bà T: Ông Trần Văn T. Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2016

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

1/ Bà Bùi Thị S

2/ Bà Trần Thị Diệu H

3/ Ông Trần Thế L

4/ Bà Trần Thị P

5/ Bà Huỳnh Thị H

Người đại diện hợp pháp của bà Hương: Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: 202 đường T, Phường C, Quận N, TP. Cần Thơ.

Văn bản ủy quyền ngày 27/2/2015.

6/ Bà Huỳnh Thị Kim H

7/ Ông Huỳnh Văn M

8/ Bà Trương Thị Kiều T

9/ Bà Huỳnh Thanh T

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

10/ Bà Ngô Thị N

Người đại diện hợp pháp của bà Thậm: Ông Huỳnh Văn M

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

11/ Ông Trần Văn T

12/ Ông Trần Văn L

13/Ông Trần Bá T

14/ Bà Trần Thị Tr

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông L, ông Bá T, bà Tr và bà T: Ông Trần Văn T

15/ Ông Trần Phú C

16/ Bà Ngô Thanh H

17/ Ông Trần Phú Th

18/ Bà Trần Thị Thanh T

19/ Ông Trần Văn T

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

20/ Bà Trương Thị Ơ

21/ Ông Trần Thanh H

22/ Ông Trần Thị Diễm K

23/ Ông Lê Văn T

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Ô, TP. Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Trần Minh K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Minh K trình bày: Nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho ông Trần Văn T là cha của nguyên đơn ông Trần Minh K, đến năm 2000 ông Trần Văn T sang tên phần đất cho nguyên đơn và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00726, ngày 13/9/2000 gồm 2 thửa có diện tích 26.038 m^2 (thửa số 495 diện tích 19.282 m^2 "2L", thửa 497 diện tích 300 m^2 "T" và 6.456 m^2"CLN"), đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô. Do trước đây, cha là ông Trần Văn T có cho hộ ông Huỳnh Văn S, hộ ông Trần Văn C ở nhờ trên phần đất, cả hai phần đất này đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn đứng tên sử dụng. Hiện nay do có nhu cầu sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu:

Buộc hộ gia đình bị đơn ông Huỳnh Văn S cùng những người liên quan tháo dở nhà, công trình xây dựng trên đất giao trả phần đất 1.017 m^2 theo bản trích đo địa chính số 872 ngày 14/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô.

Buộc hộ gia đình bị đơn ông Trần Văn C cùng những người liên quan tháo dở nhà, công trình xây dựng trên đất giao trả phần đất 749 m^2 theo bản trích đo địa chính số 872 ngày 14/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô Môn.

Trường hợp hộ ông S và ông C muốn sử dụng thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá thị trường.

Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Văn S trình bày: Nguồn gốc đất trước đây là của ông bà ông S bán cho ông bà ông Trần Văn T từ năm 1935, sau đó ông bà ông Trần Văn T cho ông bà ông S ở và có đong lúa mỗi năm bằng 12 giạ lúa. Đến năm 1975 không còn đong lúa nữa. Đến năm 1991, ông X đến đòi đất và được địa phương giải quyết, ông X làm giấy mua bán đất cho ông 01 công đất với giá 04 chỉ vàng 24K có làm giấy tay đề ngày 17/8/1992 và có chính quyền địa phương xác nhận. Trong giấy mua bán ông T cũng đồng ý ký tên. Nay yêu cầu của nguyên đơn, ông S không đồng ý, vì phần đất ông S đã mua không phải ở nhờ, cất nhà ở và đóng thuế cho Nhà nước. Ông yêu cầu được ổn định sử dụng đất như hiện nay. Trước đây, khi ông X còn sống thì ông K không kiện, ông X chết thì ông K mới đi kiện đòi đất.

Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn C trình bày: Nguồn gốc đất trước đây là của ông bà ông C bán cho ông bà ông T từ những năm 1935, sau đó ông bà ông T cho ông bà ông C ở và có đong lúa mỗi năm bằng 12 giạ lúa. Đến năm 1975 không còn đong lúa

nữa, sau này ông C có mua phần đất đang ở của ông X là em của ông T (vì phần đất này là phần hưởng của ông X) và có làm giấy mua bán, trong giấy mua bán ông T cũng đồng ý ký tên nhưng đã lâu giấy bị mục nát không còn. Từ khi sử dụng đất năm 1975 đến nay ông C đóng thuế cho Nhà nước. Nay yêu cầu của nguyên đơn, ông C không đồng ý, vì phần đất này ông C đã mua không phải ở nhờ và đang sử dụng đất cất nhà ở ổn định từ lâu, ông yêu cầu được công nhận ổn định sử dụng đất như hiện nay.

Vụ việc hòa giải không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm 13/2017/DSST ngày: 24/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Ô tuyên xử như sau:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh K.

Buộc bị đơn hộ gia đình ông Huỳnh Văn S trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh K số tiền 4.080.000 đồng (Bốn triệu; không trăm tám mươi nghìn đồng).

Buộc bị đơn hộ gia đình ông Trần Văn C trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh K số tiền 46.560.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu; năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nười phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định cho đến khi thi hành xong.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Kim S và ông Trần Văn C

Hộ gia đình ông Huỳnh Văn S được tiếp tục ổn định sử dụng nhà, đất tại vị trí số 01 có diện tích 1017 m^2; Hộ ông Trần Văn C được tiếp tục ổn định sử dụng nhà, đất tại vị trí số 02 có diện tích 749 m^2 theo trích đo địa chính số 872 ngày 14/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô (kèm theo trích đo địa chính) .

Khi hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, các bị đơn được quyền đăng ký xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền để đứng tên quyền sử dụng đất tại các vị trí như trên theo trích đo địa chính số 872 ngày 14/6/2012 của Văn phòng đăng ký sử dụng đất quận Ô

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/8/2017: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, ông cho rằng tòa sơ thẩm có một số thiếu sót về mặt tố tụng cũng như về nội dung như là các bị đơn thừa nhận nguồn gốc là của ông bà nguyên đơn, sau đó ông S mua lại một phần đất có giấy

tay của ông X và ông T ký nhưng giấy tay mua bán này chỉ được xác nhận của ấp mà chưa được xác nhận ở cấp xã. Giấy mua bán đất với ông S, phía ông T không có ký tên. Mặt khác, Quyết định 4465 của UBND Q. Ô n năm 2008 đã bị thu hồi nên nguyên đơn vẫn có quyền khởi kiện. Ông T và ông Xlà anh em ruột là con ông Trần Tấn Bvà bà Bùi Thị L, lẽ ra Tòa sơ thẩm phải yêu cầu ông K cung cấp tờ khai hộ tịch để xác định thẩm quyền khởi kiện của nguyên đơn. Ông S khai nhận ông còn có 1 người con là Huỳnh Thị Kim C, năm nay 33 tuổi hiện đang sinh sống tại Hàn Quốc nhưng Tòa sơ thẩm chưa ghi nhận ý kiến của bà C cũng như xác định thẩm quyền giải quyết là tòa án nhân dân TP. Cần Thơ. Đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về sơ thẩm xét xử lại.

Các bị đơn đề nghị giữ y án sơ thẩm vì vụ kiện kéo dài quá lâu.

** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục: Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo: Đánh giá quá trình tố tụng và nội dung cấp sơ thẩm đã có những vi phạm sau:

Về tố tụng, tòa sơ thẩm không đưa UBND Q. Ô vào tham gia tố tụng để làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K có đúng quy định hay không, làm rõ tại sao phần đất của hộ gia đình ông S và ông C sử dụng lại nằm trong phần diện tích ông K được cấp giấy.

Về nội dung: Các bên đều khai thống nhất phần đất tranh chấp trước đây là của ông Trần Văn T là cha nguyên đơn, đến năm 2000 ông K được thừa kế và được cấp giấy đất, trong đó có hộ ông S và ông C sinh sống trên đất này. Nguyên đơn cho rằng cha ông cho ông S và ông C ở nhờ trên đất, nay có nhu cầu sử dụng nên ông K khởi kiện đòi lại đất. Tòa sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tại sao giấy tay mua bán ngày 17/8/1992 giữa ông S và ông Trần Văn X (em ông T) nhưng đến 28/12/1993 mới có xác nhận của ban nhân dân ấp. Trên phần đất tranh chấp ngoài nhà của hộ gia đình ông S, ông Ccòn có nhà của ông Phan Văn H, ông Huỳnh Văn M, ông Trần Ngọc Th, ông Trần Phú C nhưng bản trích đo địa chính ngày 14/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô không thể hiện nên không xác định có nhà trên đất hay không, cụ thể tổng cộng có bao nhiêu hộ gia đình, bao nhiêu người, là những ai đang sinh sống trên phần đất tranh chấp cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Mặt khác, ông C cho rằng ông cũng có giấy tay mua bán đất với ông X như hộ ông S nhưng đã thất lạc, ông C không cung cấp chứng cứ nào thể hiện diện tích ông đã mua là bao nhiêu mà chỉ khai nhận. Cấp sơ thẩm lại công nhận diện tích 555m^2 cho ông C mà không xác minh làm rõ. Đề nghị: áp dụng

khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về tòa án nhân dân quận Ô giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất ở nhờ nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xét xử theo quan hệ pháp luật về "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn đã được nộp tạm ứng trong hạn luật định nên được xem xét về mặt hình thức. Để xét kháng cáo của nguyên đơn cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự.

Xét nội dung đơn kháng cáo:

Về nguồn gốc đất: Đất gốc là của ông Trần Văn N (ông nội của ông Chưởng và là ông ngoại của ông S) bán cho ông Trần Tấn B và bà Bùi Thị L (cha mẹ ông T và ông X) vào năm 1939 diện tích bao nhiêu không rõ. Đến năm 1991 ông T được UBND huyện Ô (cũ) xác lập quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 26.038m^2 gồm thửa 495, 497 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã T nay là khu vực T A, phường T, quận Ô n, thành phố Cần Thơ đến năm 2000 thì nguyên đơn thừa kế phần đất này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất nêu trên.

Nguyên đơn khởi kiện cũng như kháng cáo yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất mà các bị đơn đang sử dụng, phần diện tích đất có nhà thì phải trả cho ông giá trị đất quy ra thành tiền. Tòa sơ thẩm đã xem xét và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông, buộc các bị đơn trả giá trị các phần đất lần lượt là 1.017m^2 đối với hộ gia đình ông S và 749m^2 cho gia đình hộ ông C. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã có một số sai sót nghiêm trọng trong quá trình giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Cấp sơ thẩm chưa đưa Ủy ban nhân dân quận Ô vào tham gia tố tụng để làm rõ việc cấp giấy đất cho ông Trần Minh K là có đúng quy định hay không? Không làm rõ tại sao phần đất các hộ ông S và ông C sử dụng lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K.

Về phần đất hộ gia đình ông C đang sử dụng thì ông C khai nhận là mua đất cùng với ông S nhưng tờ mua bán không còn, có lúc ông khai nhận phần đất là 894m^2, có lúc khai là 555m^2 (bút lục 50) cho thấy không có cơ sở xác định rõ diện

tích ông C đã mua là bao nhiêu (nếu có) và nguyên đơn cũng không thừa nhận, cấp sơ thẩm lại quyết định công nhận diện tích là 555m^2 là chưa đủ căn cứ.

Trên các phần đất đang tranh chấp ngoài nhà của ông S và ông C còn có nhiều người khác đang sinh sống, có nhà như nhà ông Trần Ngọc Th, ông Trần Phú C, ông Phan Văn H và ông Huỳnh Văn M mà ông S đã cho ở và bán. Diện tích nhà đất được ghi trong biên bản định giá ghi nhận diện tích nhà của ông Th, ông Phú C, ông H và ông M nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ và chưa ghi nhận ý kiến của họ. Hơn nữa, bản trích đo địa chính ngày 14/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô không thể hiện các căn nhà trong thực tế trên bản vẽ và điều đó sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án sau này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng bà Kim C là con ruột của ông S đang sinh sống định cư tại Hàn Quốc cũng liên quan đến vụ án, cần ghi nhận ý kiến của bà nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ. Đối chiếu hồ sơ thể hiện tại bút lục số 325 Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã có công văn số 363 ngày 12/10/2015 xác định bà C không có liên quan đến tài sản tranh chấp. Ngoài ra, tại các bút lục số 323, 324 thể hiện việc bà Kim C có mặt tại Việt Nam và ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc H nên yêu cầu xét xử về thẩm quyền là của tòa cấp tỉnh, không phải tòa sơ thẩm như đại diện nguyên đơn đề cập là chưa đúng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Cần Thơ là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên và xem xét quan điểm của Viện kiểm sát cho thấy tại phiên tòa hôm nay cho thấy cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nhiều chứng cứ cũng như còn thiếu nhiều người chưa tham gia tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể làm thay cho sơ thẩm, sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền kháng cáo của các đương sự.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ, xác minh làm rõ cần phải hủy án nên kháng cáo của nguyên đơn chưa xem xét giải quyết.

[3] Về án phí, chi phí thẩm định: chưa giải quyết về án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí đo đạc định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Ô, giữa các đương sự có lý lịch nêu trên.

Giao hồ sơ về tòa án nhân dân quận Ô giải quyết lại theo thủ tục chung.

Các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Minh K được nhận lại 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 001363, ngày 04/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.(Ngày 22 /6/2018).

Nơi nhận:
- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND quận Ô;
- Chi cục THADS quận Ô;
- Lưu (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang