

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2022/DS-PT
Ngày: 12 - 01 - 2022
V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền
với 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: Ông Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên.
Ông Nguyễn Như Tám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2021 và ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. Bà Q, sinh năm 1972; Vắng mặt.
- 1.2. Anh C, sinh năm 1993; Vắng mặt.
- 1.3. Anh N1, sinh năm 1996; Vắng mặt.
- 1.4. Anh V, sinh năm 2001; Vắng mặt.
- 1.5. Anh H1, sinh năm 2003; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông H2, sinh năm 1983; Có mặt.

Địa chỉ: phường B1, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông N2, sinh năm 1978; Có mặt.

2.2. Bà L, sinh năm 1976; Có mặt ngày 29/12/2021, vắng mặt khi tuyên án.

Cùng địa chỉ: xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Bà N3, sinh năm 1943; Vắng mặt.

Địa chỉ: xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N3: Bà K, sinh năm 1964; Có mặt.

Địa chỉ: xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông N4, sinh năm 1972; Vắng mặt.

Địa chỉ: xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông N2 và bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa các nguyên đơn do ông H2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Nguồn gốc phần đất phía nguyên đơn gồm bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1 tranh chấp với bà L và ông N2 là do ông G (chồng bà Q) nhận chuyển nhượng của ông N4 vào năm 2002. Phần đất chuyển nhượng là một lóp đất thổ cư ngang khoảng 11m, dài khoảng 52m với giá là 07 chỉ vàng 24k. Đất tọa lạc tại ấp Kinh 9, xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Đất có tứ cận: phía Đông và phía Nam giáp đất ông Đ1, phía Tây giáp kinh Chùa, phía Bắc giáp đất ông G. Phần đất này trước đây là của ông Đ1, ông Đ1 bán cho ông N4 và sau đó ông N4 bán lại cho ông G.

Năm 2018 bà L (em ruột của ông G) cùng chồng là ông N2 tự ý vào bao chiếm phần đất nêu trên để cất nhà ở, phía nguyên đơn có ngăn cản và nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Do đó nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L và ông N2 phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà được xây dựng trên phần đất đang tranh chấp để giao trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế là 872,3m², phần đất tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

*** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn bà L và ông N2 trình bày:**

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp với phía nguyên đơn là do bà N3 (mẹ ruột của bà L và ông G) cho vợ chồng bà hơn 8 năm về trước, diện tích đất được cho ngang khoảng 13,7m và dài khoảng 66m. Từ khi được cho phần đất nêu trên tuy vợ chồng bà không ở nhưng thường xuyên tới lui canh tác, ông bà đổ đất, trồng mai và bán được 12.000.000 đồng. Đến năm 2018 thì vợ chồng bà vào phần đất nêu trên để

cát nhà ở, chiều ngang căn nhà là 8m, dài 24m, phần còn lại thì để trống. Phần đất này trước đây theo ông bà được biết là của ông Đ1 bán lại cho ông N4 và ông N4 bán lại cho bà N3, việc mua bán năm nào thì ông bà không nhớ, phần đất hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu ông bà trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 872,3m² thì ông bà không đồng ý vì đất này là bà N3 cho vợ chồng ông bà và ông bà đã sử dụng từ năm 2018 cho đến nay.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N3 do bà K là đại diện theo ủy quyền trình bày:** Bà L là con ruột của bà N3. Theo bà N3 kể lại cho bà được biết thì phần đất các bên tranh chấp trước đây là do bà N3 nhờ ông G đứng ra mua của ông N4 giùm bà N3, vì bà N3 chữ nghĩa không rành. Sau đó bà N3 cho vợ chồng bà L hơn 08 năm trước, đến năm 2018 thì vợ chồng bà L vào cát nhà ở cho đến nay. Nay phía nguyên đơn yêu cầu vợ chồng Lợi trả lại diện tích đất là 872,3m² thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng bà nghĩ cần để cho vợ chồng bà L được tiếp tục sử dụng vì đất có nguồn gốc từ bà N3 cho vợ chồng bà L.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N4 trình bày:**

Phần đất tranh chấp giữa các bên trước đây có nguồn gốc của ông Đ1, sau đó ông Đ1 bán lại cho ông (năm nào ông không nhớ). Đến năm 2002 thì ông bán lại cho ông G, chiều ngang khoảng 14m, dài khoảng 66m với giá 7 chỉ vàng 24k, việc mua bán hai bên có làm giấy tay và có người chứng kiến. Ông G là người trực tiếp trao đổi mua bán với ông, ông nhận vàng từ ông G và giao đất cho ông G sử dụng. Còn việc bà L và ông N2 cho rằng phần đất này là do bà N3 nhờ ông G mua giùm thì ông không biết.

*** Người làm chứng ông K1 trình bày:**

Ông Kháng là người trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất giữa ông N4 và ông G, diện tích mua bán là ngang 11m, dài 52m giá 7 chỉ vàng 24k. Khi đó ông G là người trao đổi mua bán với ông N4 chứ không mua bán với bà N3, ông là người ký tên vào tờ giấy mua bán giữa các bên. Sự việc tranh chấp giữa các bên đương sự thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các đương sự trong vụ án thống nhất với Tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 15/3/2021 và Chứng thư định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Miền Nam, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

*** Tại bản án dân sự số: 44/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1.

Buộc bà L và ông N2 phải trả cho bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1 giá trị tương ứng với phần đất có diện tích 872,3m² là 381.656.000 đồng.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cùng các tài sản gắn liền với đất cho bà L và ông N2 được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Khi nào nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên thì bà L và ông N2 có quyền liên hệ với cơ quan có chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

*** Ngày 03/6/2021, bị đơn ông N2 và bà L kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu giữ nguyên diện tích đất 872,3m² đất tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang cho gia đình ông N2 và bà L sử dụng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông N2 và bà L yêu cầu giữ nguyên diện tích đất 872,3m² đất tọa lạc tại tổ 6 ấp Kinh 9, xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang cho gia đình ông N2 và bà L sử dụng.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1 yêu cầu bà L và ông N2 phải trả cho bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1 giá trị tương ứng với phần đất có diện tích 572m² là 250.266.229 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N3 yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

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, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông N2 và bà L yêu cầu giữ nguyên diện tích đất 872,3m² đất tọa lạc tại tổ 6 ấp Kinh 9, xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang cho gia đình ông N2, bà L sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Cấp sơ thẩm nhận định, căn cứ vào tờ giấy sang nhượng liên phía nguyên đơn cung cấp tuy tờ giấy nêu trên không có đề ngày tháng năm và không có chữ ký của người mua (tức ông G) nhưng có người bán là ông N4 và người làm chứng là ông K1 ký xác nhận. Theo lời khai của ông N4 (BL 54) và lời khai của ông Kháng (BL 96) đều thể hiện ông G là người trực tiếp mua bán với ông N4, ông N4 nhận vàng từ ông G và giao đất cho ông G sử dụng và xác định lời khai của nguyên đơn là có cơ sở. Bà L và ông N2 cho rằng phần đất này có nguồn gốc của bà N3 trước đây (không nhớ thời gian) bà N3 nhờ ông G đứng ra mua giùm bà N3 và sau đó cho lại vợ chồng bà sử dụng từ năm 2018 cho đến nay, nhưng cho rằng bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng, phía bà N3 cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho việc bà là người nhờ ông G đứng ra mua đất giùm bà hoặc là người giao vàng cho ông G mua đất. Ngoài ra, cấp sơ thẩm xác định bà N3 là mẹ của ông G, ông G chết không để lại di chúc nên phát sinh thừa kế. Bà N3 thuộc hàng thừa kế thứ nhất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định phía bà N3 hiện nay đã lớn tuổi, không còn minh mẫn và không có yêu cầu gì về thừa kế trong vụ án này, mặt khác phía người đại diện theo ủy quyền của bà N3 là bà Khởi cũng không có yêu cầu gì nên miễn xét, nếu sau này bà N3 có yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất này thì được khởi kiện ở một vụ án khác là chưa đủ căn cứ, vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1 yêu cầu bị đơn bà L và ông N2 trả cho nguyên đơn bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1 giá trị diện tích đất tranh chấp 572m² tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 250.266.229 đồng. Bị đơn ông N2 và bà L yêu cầu giữ nguyên hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp 872,3m², đất tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang cho gia đình ông N2 và bà L sử dụng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1, buộc bị đơn bà L và ông N2 trả giá trị tương ứng với phần đất có diện tích 872,3m² là 381.656.000 đồng là vượt phạm vi yêu cầu khởi kiện vi phạm quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích các bên tranh chấp theo giấy chuyển nhượng là bao nhiêu và diện tích bị đơn sử dụng nhiều hơn diện tích theo giấy tay chuyển nhượng là bao nhiêu và nằm ở vị trí nào. Cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn bà Q, anh C, anh N1, anh V và anh H1, buộc bị đơn bà L và ông N2 trả giá trị tương ứng với phần đất có diện tích 872,3m² là 381.656.000 đồng và giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cùng các tài sản gắn liền với đất cho bà L và ông N2 được tiếp tục quản lý, sử dụng, nhưng chưa có công văn trao đổi với UBND huyện Đ, trường hợp giao cho một trong các bên sử dụng thì đương sự có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không theo quy định của Luật đất

đại là ảnh hưởng đến quyền lợi của người phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bên được thụ hưởng giá trị đất trong vụ án này. Nguồn gốc đất tranh chấp giữa các đương sự có nguồn gốc từ giao dịch chuyển nhượng cụ thể, nguyên đơn xác định ông G nhận chuyển nhượng của ông N4, còn bà N3 cho rằng nhờ ông G nhận chuyển nhượng của ông N4 giúp bà N3, ông N4 xác định giao dịch và chuyển nhượng cho ông G, nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc thông báo cho các đương sự có liên quan trong giao dịch chuyển nhượng thực hiện quyền khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng để giải quyết trong vụ án là chưa giải quyết triệt để vụ án. Trường hợp nếu Tòa án đã thực hiện thông báo cho các đương sự có liên quan trong giao dịch chuyển nhượng thực hiện quyền khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn theo quy định mà các đương sự không thực hiện thì Tòa án căn cứ theo quy định không xem xét, giải quyết là có căn cứ, phù hợp theo quy định pháp luật. Tại bản án sơ thẩm nhận định bà N3 già yếu, trí nhớ không minh mẫn, nhưng không làm rõ để xác định bà N3 có bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hay không là có thiếu sót.

Những vi phạm nêu trên, chưa đủ căn cứ để xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của một trong các đương sự, do đó quyết định của bản án sơ thẩm là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí: Bị đơn ông N2 và bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

1. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông N2 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003136 ngày 02/6/2021 và bà L 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003135 ngày 02/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo