TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 580/2019/DS-PT
Ngày: 15 - 11 – 2019
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa Bà Trần Thị Kim Yến, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2019/QĐ - PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Tăng Bình T (tên khác Sà R), sinh năm 1949 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*:

1/ Ông Danh K (chết ngày 19/01/2019 theo giấy chứng tử số 52/TLKT-BS ngày 26/01/2019)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo Tố tụng của ông K gồm: Vợ và các con của ông Danh K đã tham gia Tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án từ cấp sơ thẩm.

2/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 369 ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông K và bà N (cũng là người kế thừa quyền lợi và nghĩa theo Tố tụng của ông Danh K): Ông Danh H, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 368 ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Ông Triệu Du N1 là Luật sư -Trợ giúp viên pháp lý, của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1/ Bà Danh Thị C, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 139(G), ấp S, phường R, quận R1, thủ đô Phnom Penh, Campuchia.

2/ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Lý Thị Kim T1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

4/ Ông Tăng Thái Q, sinh năm 1987 (vắng mặt)

5/ Ông Tăng Hoàng T2, sinh năm 1988 (vắng mặt)

6/ Bà Tăng Thị Thanh T3, sinh năm 1990 (vắng mặt)

7/ Ông Tăng Hoàng G1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

8/ Em Tăng Hoàng H2, sinh năm 2000 (vắng mặt)

9/ Em Tăng Thị Thanh T4, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 52, ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

10/ Ông Danh D3, sinh năm 1979 (vắng mặt)

11/ Bà Lâm Thị Ngọc H4, sinh năm 1980 (vắng mặt)

12/ Em Danh Bé Q1, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 367, ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

13/ Ông Danh H, sinh năm 1974 (có mặt)

14/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1976 (vắng mặt)

15/ Em Danh Thái B1, sinh năm 2001 (vắng mặt)

16/ Em Danh Thị Cẩm T5, sinh năm 2006 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 368, ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

17/ Ông Danh Đ2, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 369, ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

(*Danh Đ2, Danh Thái B1, Danh D3, Danh Bé Q1 và Lâm Thị Ngọc H4 ủy quyền cho Danh H theo các văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017 và ngày 17/11/2017; Danh Thị Cẩm T5 ủy quyền cho ông H và bà M theo văn bản xác nhận ủy quyền ngày 17/11/2017*).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Tăng Bình T trình bày:

Năm 1983, ông có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị D một phần diện tích đất khoảng 2.000m^2 thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng để cất nhà ở, nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Lúc nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và có ông Thạch Sà M1 là Tập đoàn trưởng tập đoàn số 1 ấp T chứng kiến xác nhận (giấy tay đã bị ông Tăng X là em ruột của ông T - chết năm 2012 lấy đi và hủy bỏ), sau đó Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tuân Tức cũng chấp nhận cho ông T chuyển thành đất thổ cư, nên ông T đã cất nhà bằng cây lá và gia đình ông T đã ở ổn định liên tục từ năm 1983 cho đến năm 1995.

Tháng 12/1993, do nuôi vịt đẻ thất bại vợ chồng ông T và bà Danh Thị C bỏ nhà đi Campuchia để kiếm chỗ làm ăn, khoảng 20 ngày sau thì bà C trở về Việt Nam cắt lúa lấp vụ. Đến tháng 6/1994, ông T trở về Việt Nam đưa 02 đứa con trai và bà C sang Campuchia, còn lại 02 đứa con gái vẫn ở căn nhà nêu trên và đến khoảng cuối năm 1995 cũng đi sang Campuchia.

Đầu năm 1996, thấy căn nhà của gia đình ông T bỏ trống, ông Danh K (cậu vợ ông T) hỏi bà Lý Thị C1 (mẹ ruột ông T - chết năm 2008) xin ở nhờ cho đến nay. Do bà C1 đã hứa cho mượn nên ông T cũng không muốn làm mẹ ông thất tín, mặt khác do ông K cũng là cậu vợ và lúc đó ông T cũng không có ở nhà nên ông T cũng không phản đối.

Đến tháng 4/2014, ông T trở về Việt Nam thì phát hiện ông Tăng X đã bán căn nhà và đất của ông T cho ông Danh K với giá 1,5 tấn lúa (loại lúa thường), ông T đòi lại và chấp nhận trả cho ông K 1,5 tấn lúa mà ông X đã nhận trước đây nhưng ông K vẫn không đồng ý.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T diện tích đất tranh chấp khoảng 2.000m^2, tại thửa 613, tờ

bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 21/11/2017, ông T có đơn yêu cầu giải quyết buộc bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 2.358,97m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N là ông Danh H (ông H đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trình bày: Đất tranh chấp nguồn gốc là của ông Liêu L2, bà Huỳnh Thị D bán cho ông T 30 giạ lúa. Năm 1993, ông T đánh người nên bỏ trốn sang Campuchia, còn vợ ông T là bà Danh Thị C ở nhà kêu vợ chồng ông K mua đất này. Vợ chồng ông K, bà N mới bán đất gốc tại ấp T7 về mua đất này của bà C cất nhà, khi vợ chồng ông K trả tiền thì bà C đã đi Campuchia và dặn đưa tiền lại cho bà C1 (mẹ ruột ông T) ở nhà. Vợ chồng ông bà có mang qua đưa cho bà C1 1.900.000đ tiền chuyển nhượng đất (tương đương 100 giạ lúa), không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Cũng trong năm 1993 thì vợ chồng ông mới cất nhà ở trên đất này thì ông Liêu L2 đến ngăn cản nên ông có đưa thêm số tiền 350.000đ (tương đương 20 giạ lúa) cho bà C1 để giao cho ông Liên. Sau đó vợ chồng ông bà cất nhà ở và cho các con cất nhà ở từ năm 1993 đến năm 2016 thì ông T hoàn toàn không có tranh chấp gì. Đến năm 2016 thì ông T nộp đơn thưa kiện vợ chồng ông bà. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì hiện trạng đất lúc này là đất ruộng, ông T có đắp một nền nhà nhỏ và có đào 01 cái ao nuôi vịt, có 05-06 bụi lá dừa nước nhỏ bên cạnh nhà. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông bà không đồng ý, do vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng đất này của bà C và đã giao trả đủ tiền.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/04/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị C trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình sử dụng đất, cất nhà ở, đi Campuchia và cho vợ chồng ông K ở nhờ thống nhất như ông T trình bày. Năm 2006, bà C1 bệnh nên bà có về thăm thì bà C1 nói ông Tăng X đã bán thửa đất của vợ chồng bà cho ông K, bà C1 cản nhưng không được, bà có đòi lại đất và trả cho ông K 1,5 tấn lúa, nhưng ông K không đồng ý. Bà khẳng định là bà không có chuyển nhượng đất cho ai và cũng không có chuyển nhượng cho ông K như ông K trình bày, ông K ở được trên đất này là năm 1996 xin ở nhờ và năm 2006 thì ông X chuyển nhượng cho ông K giá 1,5 tấn lúa, năm 2014 vợ chồng ông bà đến gặp ông K xin chuộc lại đất với giá 1,5 tấn lúa nhưng ông K vẫn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Hiện trạng đất trước đây là đất ruộng, vợ chồng bà có đắp một nền nhà nhỏ và có đào 01 cái ao khoảng 06m^2 để nuôi vịt và có trồng mấy bụi lá dừa nước nhỏ bên cạnh nhà. Nay bà yêu cầu vợ chồng bị đơn trả đất lại cho vợ chồng ông bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh D3 trình bày: Ông là con của ông K và bà N, ông K và bà N có cất cho ông 01 căn nhà trên đất tranh chấp để ở. Ông cùng vợ là Lâm Thị Ngọc H4 và con (hiện 12 tuổi) đã ở ổn định trên đất này từ lâu không có ai ngăn cản hoặc phản đối gì. Nay ông T khởi kiện yêu cầu buộc cha mẹ ông là ông

Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T toàn bộ phần đất tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, diện tích khoảng 2.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng là ông không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày: Bà là dâu của ông K và bà N, vợ ông Danh H, vợ chồng bà có cất 01 căn nhà ở trên đất tranh chấp, vợ chồng bà ở cùng các con là Danh Thái B1 (sinh năm 2001) và Danh Thị Cẩm T5 (sinh năm 2006) đã ở ổn định trên đất tranh chấp đến nay là 18 năm. Nay ông T khởi kiện yêu cầu buộc cha mẹ bà là ông Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T toàn bộ phần đất tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, diện tích khoảng 2.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng là bà không đồng ý. Bà đồng ý và thống nhất theo ông Danh H trình bày và yêu cầu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh Đ2 trình bày: Ông là con của ông K và bà N, ông sống cùng nhà với ông K và bà N, gia đình ông đã cất nhà ở và sống ổn định trên đất tranh chấp từ trước đến giờ. Nay ông T khởi kiện yêu cầu buộc cha mẹ ông là ông Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T toàn bộ phần đất tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, diện tích khoảng 2.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng là ông không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Kim T1 trình bày: Hiện bà C1 đã chết, ông Tăng X cũng đã chết ngày 04/08/2012, bà là vợ ông X, bà và ông X có 06 người con là Tăng Thái Q, Tăng Hoàng T2, Tăng Thị Thanh T3, Tăng Hoàng G1, Tăng Hoàng H2 và Tăng Thị Thanh T4. Bà hoàn toàn không biết gì về việc mẹ chồng bà (là bà C1) cho ông K mượn đất tranh chấp để ở và cũng không biết gì về việc mẹ chồng hoặc chồng bà chuyển nhượng đất cho ông K. Bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này, do mẹ con bà không liên quan, bà và các con lo đi làm ăn suốt nên không đến Tòa được.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/03/2018 và ngày 30/03/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D trình bày: Diện tích đất ông K đang ở và tranh chấp với ông T tại thửa số 613, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của vợ chồng bà (Liêu L2 và Huỳnh Thị D), năm 1983 ông Liêu L2 đi tù (do đi vượt biên nên bị bắt), ông Tăng Bình T đến buộc bà chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T để làm thổ cư cất nhà ở với giá 30 giạ lúa, lúc bấy gờ ông T làm cán bộ ở ấp nên buộc lòng bà phải chuyển nhượng, bà đến nhà ông T nhận lúa chuyển nhượng, ông T chỉ trả 10 giạ lúa, còn lại 20 giạ lúa mặc dù gia đình bà đến đòi nhiều lần, ông T hứa trả nhưng đến nay không trả. Sau khi ông Liêng ra tù về thì ông Liêng cũng đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông T, nên ông Liêng cũng có trực tiếp gặp ông T đòi lại 20 giạ lúa chuyển nhượng còn nợ, ông T có hứa trả nhưng không thực hiện. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông K bà không chứng kiến, nhưng năm 1993 ông T và gia đình đi Campuchia thì ông K dọn lại đất này ở và nói cho vợ chồng

bà biết là nhận chuyển nhượng của ông T, vợ chồng bà cũng đồng ý, không ngăn cản và cũng không có ý kiến gì, vì đất vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông T, vợ chồng bà chỉ nói cho vợ chồng ông K biết đây là đất gốc của vợ chồng bà, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông T, nhưng ông T trả lúa chưa đủ và còn nợ lại 20 giạ lúa. Phần đất tranh chấp giữa ông T và ông K bà không có ý kiến gì, vì vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông T, nay ông T chuyển nhượng cho ông K bà không có ý kiến hoặc tranh chấp, sau khi ông T và ông K tranh chấp bà có điện thoại cho ông Liêu L2 biết, nên ông Liêu L2 nói đất đã chuyển nhượng cho ông T rồi không còn liên quan, ông T chỉ còn nợ 20 giạ lúa giao cho bà toàn quyền quyết định. Nay ông Liêng đi nước ngoài bà khẳng định và cam đoan đất tranh chấp không liên quan gì đến bà và ông Liêng, vợ chồng bà cũng không khiếu nại gì về việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông T và ông T với ông K. Yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông T với ông K theo luật định, giải quyết vắng mặt vợ chồng bà và vợ chồng bà không liên quan gì đến việc tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu. Nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tăng Bình T về việc yêu cầu bị đơn Danh K và Trần Thị N, người có quyền và nghĩa vụ liên quan Danh D3, Lâm Thị Ngọc H4, Danh Bé Q1, Danh H, Trần Thị M, Danh Thái B1, Danh Thị Cẩm T5 và Danh Đ2 giao trả diện tích đất tranh chấp 2.358,97m^2, tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

2/- Buộc bị đơn Danh K và Trần Thị N, người có quyền và nghĩa vụ liên quan Danh D3, Lâm Thị Ngọc H4, Danh Bé Q1, Danh H, Trần Thị M, Danh Thái B1, Danh Thị Cẩm T5 và Danh Đ2 tháo dỡ, di dời 2 căn nhà, các chuồng nuôi heo và chuồng nuôi bò xây dựng trên đất để giao trả cho nguyên đơn Tăng Bình T diện tích đất tranh chấp 1.179,65m^2 (đất loại T 150m^2 – LNK 1.029,65m^2), tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận đất như sau:

- Đông: giáp đất ông Lý T8, có số đo 50,62m;

- Tây: giáp diện tích đất ổn định cho bị đơn, có số đo 56,29m;

- Nam: giáp Rạch Tà Lọt, có số đo 22,55m;

- Bắc: giáp đất ông Liêu Minh L3, có số đo 22,52m;

3/- Ổn định cho bị đơn Danh K và Trần Thị N tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp 1.179,32m^2 (đất loại T 150m^2 – LNK 1.029,32m^2), tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận đất như sau:

- Đông: giáp diện tích đất buộc giao trả cho nguyên đơn, có số đo 56,29m;

- Tây: giáp đất ông Liêu Minh L3, có số đo 61,36m (11,9m +49,46m);

- Nam: giáp Rạch Tà Lọt, có số đo 22,50m;

- Bắc: giáp đất ông Liêu Minh L3, có số đo 19,31m;

(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

4/- Cây trồng trên đất nằm trên diện tích đất của bên nào thì bên đó được quyền sở hữu, sử dụng và không phải trả lại giá trị.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2018, bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Danh H, bà Trần Thị M, ông Danh D3, bà Lâm Thị Ngọc H4 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/11/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM có quyết định kháng nghị số 39/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Tăng Bình T có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía bị đơn không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm.

Phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp là do bà C (vợ ông T) bán cho vợ chồng bị đơn. Ông K, bà N đã trả tiền mua đất cho bà C1 (mẹ ông T). Phía bị đơn đã sử dụng ổn định phần đất tranh chấp, đã cất nhà, trồng cây nhiều năm nhưng không có ai khiếu nại. Từ đó, vị luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người biết sự việc như các ông Thạch Sa M1, ông Lý Minh H4, ông Thạch H5, bà Thạch Thị S3, bà Dương Thị K2, bà Lý S4 vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng và không triệu tập họ tham dự phiên tòa sơ thẩm là chưa đảm bảo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Nguồn gốc đất tranh chấp là do bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông X (em ông T) nhưng thanh toán tiền cho bà C1. Khi bị đơn cất nhà thì bị ông Liêu L2 ngăn cản vì ông T còn nợ tiền chuyển nhượng đất (20 giạ lúa) nên ông K phải thanh toán phần này. Ông K đã sử dụng ổn định phần đất này trong thời gian dài.

Phía nguyên đơn mới thanh toán 1/3 tiền chuyển nhượng phần đất tranh chấp và hiện không có nhu cầu về nhà ở. Trong trường hợp này lẽ ra phải quy giá trị phần đất tranh chấp ra thành tiền, buộc bị đơn và người liên quan hoàn trả cho nguyên đơn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ nhà và vật kiến trúc để trả lại một nửa phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là chưa hợp tình, hợp lý và không phù hợp với quy đinh của pháp luật về đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở đơn khởi kiện, phần trình bày của các bên đương sự và các chứng cứ khác đã thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng thể hiện nội dung tranh chấp như sau:

Nguyên đơn ông Tăng Bình T trình bày: Năm 1983, ông có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị D một phần diện tích đất khoảng 2.000m^2 thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng để cất nhà ở, nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Lúc nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và có ông Thạch Sà M1 là Tập đoàn trưởng tập đoàn số 1 ấp T chứng kiến xác nhận (giấy tay đã bị ông Tăng X là em ruột của ông T - chết năm 2012 lấy đi và hủy bỏ), sau đó Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tuân Tức cũng chấp nhận cho ông T chuyển thành đất thổ cư, nên ông T đã cất nhà bằng cây lá, gia đình ông đã ở ổn định liên tục từ năm 1983 cho đến năm 1995. Nguyên đơn cho rằng phần đất mà bị đơn đang quản lý là do mẹ nguyên đơn cho vào ở nhờ,

sau đó ông Tăng X (em ruột nguyên đơn) tự ý bán lại cho bị đơn. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T diện tích đất tranh chấp khoảng 2.000m^2, tại thửa 613, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 21/11/2017, ông T có đơn yêu cầu giải quyết buộc bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N trả lại cho ông T diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 2.358,97m^2. Nguyên đơn không có giấy tờ ký nhận của các bên mà chỉ do phần trình bày và xác nhận của những người có quan hệ gia đình với nguyên đơn và vợ của người bán đất.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: Nguồn gốc đất do gia đình bị đơn đã thỏa thuận sang nhượng từ vợ ông T. Hai bên thỏa thuận trả tiền cho bà C1 (mẹ của nguyên đơn). Tuy vậy khi phía bị đơn xây nhà thì chủ đất trước đây của thửa đất là ông Liêu L2 tới ngăn cản cho rằng đất là của ông bán cho nguyên đơn Thái nhưng nguyên đơn chưa trả hết tiền. Vì vậy bị đơn phải trả thêm cho ông L2 L2 350.000 đồng tương đương 20 giạ lúa. Gia đình bị đơn làm nhà ở từ năm 1993 đến năm 2016 không có ai trong gia đình nguyên đơn và chính quyền ngăn cản. Phía bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, chỉ có lời trình bày xác nhận về quá trình sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D (vợ của người bán đất cho ông T) trình bày xác nhận đất có nguồn góc của vợ chồng bà. Chông bà là ông Liêu L2 chồng bà đã bán cho ông T nhưng ông T mới trả được 10 giạ lúa trên tổng giá bán là 30 giạ lúa. Bà D khai ông Liêu L2 đi nước ngoài, bà D xin vắng mặt trong quá trình Tố tụng tại tòa.

[1] Về tiến hành tố tụng và quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng, trên đất có nhà do bị đơn xây dựng. Cả hai bên đương sự đều xác nhận đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và không ai cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Các bên đương sự thống nhất về nguồn gốc đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông Liêu L2. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ sổ mục kê ruộng đất ngày 27/09/1994 của UBND xã Tuân Tức thì chủ sử dụng đất "Không rõ chủ". Chứng cứ này chứng tỏ toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp do chính quyền địa phương quản lý. Ngoài ra thì chưa có ai trong các đương sự liên quan trong quan hệ tranh chấp đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương. Trong trường hợp này ngoài việc xác định ông Liêu L2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định thêm Ủy ban nhân cấp xã và Huyện (nơi thửa đất tọa lạc) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cần phải thu thập lời trình bày ý kiến của chính quyền địa phương về thông tin đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp gồm: Nguồn gốc đất như thế nào? Có lịch sử sử dụng gồm những ai? Việc sử dụng của họ có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không? Việc xây dựng nhà để ở của gia đinh bị đơn thì có ý kiến gì từ phía

chính quyền địa phương không? Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Tăng X (người bán đất cho bị đơn) như lời trình bày của ông T tham gia tố tụng là thiếu sót.

Khi có đầy đủ ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nguyên đơn, bị đơn và các chứng cứ khác chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của chủ sủ dụng đất hợp pháp thì mới có cơ sở chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặt khác, theo nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu: *"Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người biết sự việc như các ông Thạch Sa M1, ông Lý Minh H4, ông Thạch H5, bà Thạch Thị S3, bà Dương Thị K2, bà Lý S4 vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng và không triệu tập họ tham dự phiên tòa sơ thẩm là chưa đảm bảo nguyên tắc xét xử trực tiếp và bằng lời nói theo quy định tại khoản 1 Điều 225 Bộ Luật tố tụng dân sự".* Vì các bên đương sự không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, mà chỉ có lời trình bày của những người liên quan nên cần thiết phải đưa những người biết sự việc tham gia tố tụng để làm rõ lời trình bày của của các bên.

[2] Nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án dẫn đến thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án chưa đầy đủ làm ảnh hưởng tới quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và một phần yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, hủy án sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Danh K và bà Trần Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Danh H, bà Trần Thị M, ông Danh D3, bà Lâm Thị Ngọc H4**.**

Chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử:

Hủy bản án sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 12-10-2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh Sóc Trăng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tỉnh Sóc Trăng để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo qui định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- NĐ (1);
- BĐ (2);
- NLQ (17);
- Lưu (10) 35b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên