

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **74/2024/DS-PT**

Ngày 30/01/2024

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất"*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 476/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500/2023/QĐXX-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Trung T; địa chỉ: Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Cùng bị đơn:*

2.1. Ông Tạ Quang P; có mặt.

2.2. Ông Hồ Tiến V; có mặt.

2.2. Ông Lê Hồng Q; có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và ông Q là ông Nông Văn N (theo Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2024); địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân xã D9, huyện K

Người đại diện theo pháp luật: Ông Y T- Chức vụ: Nguyên Chủ tịch; vắng mặt.

3.2. Ông Hoàng Văn H – Chức vụ: Chủ tịch; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn TH, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Thôn Đ9, xã Đ8, huyện Y9, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

3.4. Ông Trương Ngọc M; địa chỉ: Buôn M9, xã C9, huyện K9, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.5. Ông Huỳnh Công Tr; có mặt

3.6. Ông Huỳnh Công V; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Ông Hồ Văn M7; địa chỉ: Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.8. Ông Phùng Quang Đ7; địa chỉ: Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Y S; địa chỉ: Thôn TH, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4.2. Ông Nguyễn Hữu T7; địa chỉ: Thôn TH, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4.3. Ông Nguyễn Phi L7; địa chỉ: Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Trần Trung T trình bày: Năm 1995 vợ chồng ông (Trần Trung T – Nguyễn Thị S) có nhận chuyển nhượng diện tích 16.810m², đến năm 1999 thì đăng ký kê khai và năm 2000 thì được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 598868, tại thửa số 33 tờ bản đồ số 72.

Quá trình sử dụng lô đất ổn định từ năm 1995 đến 2005 thì ban tự quản Thôn B9 do ông Tạ Quang P làm trưởng thôn đã mua đất của ông Trương Ngọc M đến năm 2008 san ủi mặt bằng và sau đó thì xây dựng nhà văn hóa. Tuy nhiên lô đất của ông không có tiếp giáp đất của ông Trương Ngọc M và ban tự quản thôn đã xây dựng nhà văn hóa Thôn B9 trên đất của ông. Tại thời điểm ông đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lô đất không có con đường, và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông vào năm 2000 cũng không thể hiện con đường đi.

Diện tích đất của ông bị lấn chiếm có vị trí cận như sau: Phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V, phía Tây + Nam giáp đất của tôi (Trần Trung T); phía Bắc giáp đất Ông Huỳnh Công Tr.

Gia đình ông đã canh tác sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến cuối năm 2008 thì ông Tạ Quang P (trưởng Thôn B9, xã D9) đã huy động nhân dân trong Thôn B9 san đất để làm nhà văn hóa thôn trên lô đất của ông. Đến năm 2019 thì ông Tạ Quang P (Bí thư thôn), Lê Hồng Q (Trưởng thôn), Hồ Tiến V (phó thôn) lại tiếp tục huy động bà con trong thôn và thuê máy vào ủi đất để làm con đường đi của thôn.

Tại thời điểm ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q và ông Hồ Tiến V huy động bà con trong thôn làm nhà văn hóa thôn thì gia đình ông đang sống trong thôn và ông P có họp dân để bàn việc làm nhà văn hóa thôn, nhưng gia đình ông không được mời họp bàn, chỉ khi thôn tiến hành làm nhà văn hóa trên đất của ông thì ông mới biết và đã yêu cầu ông P không được làm nhưng không được chấp nhận.

Quá trình xây dựng nhà văn hóa đã huy động các khoản đóng góp từ các hộ dân. Gia đình ông mặc dù không đồng ý cho thôn làm nhà văn hóa trên đất của mình, nhưng vì gia đình sinh sống trong thôn và các con đang còn đi học nên gia đình ông

đã đóng góp các khoản xây dựng nhà văn hóa thôn theo yêu cầu, các khoản đóng góp này do Bà Nguyễn Thị S trực tiếp đóng.

Vì ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q và ông Hồ Tiến V đã lấn chiếm đất của ông để xây nhà văn hóa thôn và mở con đường đi. Nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P, ông Q và ông V phải trả lại cho ông diện tích đất đã xây dựng nhà văn hóa thôn và con đường đi theo kết quả đo đạc. Đồng thời buộc các bị đơn phải tháo dỡ nhà văn hóa và các tài sản có trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Bị đơn ông Tạ Quang P trình bày: Hiện tôi đang bí thư chi bộ Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Với sự tín nhiệm và tin tưởng của nhân dân, tôi được bầu và đã công tác tại ban tự quản Thôn B9, xã D9, huyện K từ năm 2000 cho đến nay.

Vào năm 2000 ban tự quản Thôn B9 đã họp thôn và thống nhất mua của ông Trương Ngọc M diện tích đất 1.000m². Hai bên có lập “Biên bản sang nhượng đất rẫy” ngày 18/8/2000 với giá cả thỏa thuận. Và lập “giấy nhận tiền mua đất” ngày 05/6/2000. Tại thời điểm đó (năm 2000) tôi đang là trưởng Thôn B9 nên đã đại diện cho thôn thực hiện việc mua đất và giao tiền cho ông Trương Ngọc M. Lô đất ban tự quản thôn mua của ông M có vị trí tự cận: Phía Bắc giáp đất Ông Huỳnh Công Tr, phía Nam giáp đất Ông Trần Trung T, phía Tây giáp đất Ông Trần Trung T, phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V. Tại thời điểm mua, diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc mua ông không biết đây là đất của Ông Trần Trung T, chỉ biết ông Trương Ngọc M bán đất nên đã thống nhất với nhân dân để mua.

Sau khi mua đất một thời gian, đến năm 2010 ban tự quản thôn tổ chức xây móng và sang năm 2011 thì tổ chức xây nhà văn hóa thôn với diện tích khoảng 84m². Diện tích còn lại làm sân và đường đi chung của thôn. Thời điểm xây nhà văn hóa thôn ông T không có ý kiến gì phản đối và gia đình ông T vẫn đóng góp các khoản thu để xây dựng nhà văn hóa thôn.

Quá trình thôn họp bàn để xây dựng nhà văn hóa thôn, ban tự quản thôn đã có tờ trình gửi UBND xã D9 về việc xin ý kiến và chủ trương để xây dựng nhà văn hóa và đã được UBND chấp nhận.

Sau khi xây dựng nhà văn hóa thôn được sử dụng làm nơi hội họp, sinh hoạt cộng đồng từ năm 2011 cho đến nay, mà không phát sinh tranh chấp gì. Đến năm 2019 Ông Trần Trung T phát hiện diện tích đất xây dựng nhà văn hóa thôn, thuộc quyền sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Ông Trần Trung T nên đã xảy ra tranh chấp.

Nay Ông Trần Trung T khởi kiện yêu cầu ông, ông Q và anh V phải trả lại diện tích đất xây dựng nhà văn hóa thôn và con đường đi, đồng thời phải tháo dỡ tài sản trên đất thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định.

Bị đơn ông Lê Hồng Q trình bày: Hiện ông đang là trưởng thôn Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, ông công tác tại ban tự quản Thôn B9, xã D9, huyện K từ năm 2009 cho đến nay.

Quá trình quản lý thôn, với mong muốn có địa điểm để tổ chức sinh hoạt cho nhân dân trong thôn, nên năm 2000 ban tự quản Thôn B9 đã họp thôn và thống nhất mua của ông Trương Ngọc M diện tích đất khoảng 1.200m² với giá 3.800.000đ. Việc

mua đất và giao trả tiền do ông Tạ Quang P trực tiếp thực hiện, hai bên có lập giấy tờ tay về việc mua bán. Lô đất ban tự quản thôn mua của ông M có vị trí tự cận: Phía Bắc giáp đất Ông Huỳnh Công Tr, phía Nam giáp đất Ông Trần Trung T, phía Tây giáp đất Ông Trần Trung T, phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V.

Sau khi mua đất một thời gian, đến năm 2010 ban tự quản triển khai cho nhân dân thôn tổ chức xây móng và sang năm 2011 thì tổ chức xây nhà văn hóa thôn với diện tích khoảng 84m². Diện tích còn lại làm sân và đường đi chung của thôn. Thời điểm xây nhà văn hóa thôn ông T không có ý kiến gì phản đối và gia đình ông T vẫn đóng góp các khoản thu để xây dựng nhà văn hóa thôn.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông, ông P và anh V phải trả lại diện tích đất xây nhà hóa thôn và con đường đi, đồng thời phải tháo dỡ tài sản trên đất thì ông không đồng ý thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định.

Bị đơn ông Hồ Tiến V trình bày: Hiện ông đang công tác tại ban tự quản Thôn B9, xã D9, huyện K, ông tham gia vào ban tự quản từ năm 2017 cho đến nay.

Vào năm 2000 ban tự quản Thôn B9 (do ông Tạ Quang P làm trưởng thôn) đã họp thôn và thống nhất mua của ông Trương Ngọc M diện tích đất khoảng 1.200m² với giá 3.800.000đ. Hai bên có lập giấy tờ tay về việc mua bán. Lô đất ban tự quản thôn mua của ông M có vị trí tự cận: Phía Bắc giáp đất Ông Huỳnh Công Tr, phía Nam giáp đất Ông Trần Trung T, phía Tây giáp đất Ông Trần Trung T, phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V.

Đến năm 2010 ban tự quản thôn tổ chức xây móng và sang năm 2011 thì tổ chức xây nhà văn hóa thôn với diện tích khoảng 84m². Diện tích còn lại làm sân và đường đi chung của thôn. Thời điểm xây nhà văn hóa thôn ông T không có ý kiến gì phản đối và gia đình ông T vẫn đóng góp các khoản thu để xây dựng nhà văn hóa thôn.

Nay Ông Trần Trung T khởi kiện yêu cầu ông, ông Q và ông P phải trả lại diện tích đất xây nhà hóa thôn và con đường, đồng thời phải tháo dỡ tài sản trên đất đi thì ông không đồng ý. Bởi ông không tham gia vào quá trình mua đất của ông Trương Ngọc M, cũng như không tham gia vào việc triển khai thực hiện xây dựng nhà văn hóa thôn trên đất của Ông Trần Trung T. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã D9 trình bày:** Quá trình Thôn B9, xã D9, huyện K xây dựng nhà văn hóa thôn thì Ban tự quản thôn có tờ trình gửi UBND xã D9 về việc xin chủ trương cho phép xây dựng. Sau khi xem xét nội dung tờ trình UBND xã D9 đã đồng ý về chủ trương và cho phép ban tự quản (BTQ) Thôn B9 chỉ đạo cho nhân dân xây dựng nhà văn hóa thôn, làm nơi sinh hoạt cho bà con. Tuy nhiên việc xây dựng nhà văn hóa thì UBND xã không phê duyệt phương án cũng như kinh phí xây dựng, mà UBND xã giao cho BTQ Thôn B9 chủ động thực hiện.

Nguồn đất dùng để xây dựng nhà văn hóa không thuộc quỹ đất công của UBND xã D9, mà do BTQ Thôn B9 nhận chuyển nhượng từ ông Trương Ngọc M. Việc BTQ Thôn B9 nhận chuyển nhượng đất của ông Trương Ngọc M thì UBND không biết. Tuy nhiên theo qui chế hoạt động của UBND xã về thực hiện qui chế dân chủ ở cơ sở, thì BTQ các thôn buôn được phép thực hiện và tự chủ động về kinh phí và

tổ chức thực hiện nhằm mục đích chung. Đất dùng để xây dựng nhà văn hóa thôn và kinh phí dùng để xây dựng là do BTQ Thôn B9 huy động nhân dân trong thôn đóng góp để xây dựng.

Việc BTQ Thôn B9 tự chủ động trong việc nhận chuyển nhượng đất của ông M và huy động sự đóng góp của nhân dân trong thôn để xây dựng nhà văn hóa thôn là phù hợp với qui chế hoạt động của UBND xã D9.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các ông P, Q, V phải trả lại diện tích xây nhà hóa thôn và con đường đi. Quan điểm của UBND xã D9 là đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc M trình bày: Trong khoảng thời gian từ năm 1996 - 2008 ông sinh sống và làm nông tại Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình gia đình sống tại thôn thì gia đình ông có canh tác lô đất rẫy giáp ranh với lô đất rẫy của Ông Trần Trung T (giáp thửa 34).

Năm 2005 ban tự quản Thôn B9 do ông Tạ Quang P đại diện đã mua của ông lô đất có diện tích 1.000m² với giá 3.800.000đ, cọc trước 500.000đ. Việc mua bán được lập thành giấy sang nhượng đất ngày 18/8/2005. Ông bán đất cho Thôn B9 là năm “2005” chứ không phải “2000”, chữ bị tẩy xóa là “5” và ghi chồng lên “0”. Lô đất ông bán có vị trí tự cận: Phía Bắc giáp đất ông Trương Ngọc M (nay là Ông Huỳnh Công Tr), phía Nam + Tây giáp đất Ông Trần Trung T, phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V. Nguồn gốc lô đất là do khai hoang từ đất rừng, vì lô đất không vuông đều và bị xéo cạnh, nên ông đã bán cho thôn phần đất xéo của lô đất là 1.000m², tại thời điểm ông bán đất cho thôn vào năm 2005, lô đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận đủ tiền ông đã bàn giao đủ diện tích đất cho Thôn B9. Lô đất của ông và ông T đã có bờ ranh phân chia từ trước, và các bên không có tranh chấp gì, khi bàn giao lô đất các bên đã bàn giao và chỉ mốc ranh giới trên thực địa.

Sau khi ông bán đất cho Thôn B9 một thời gian, đến năm 2010 ban tự quản thôn tổ chức xây móng và sang năm 2011 thì tổ chức xây nhà văn hóa thôn. Thời điểm này ông không còn cư trú tại Thôn B9, xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay Ông Trần Trung T khởi kiện yêu cầu ông P, ông Q và anh V phải trả lại diện tích đất xây dựng nhà văn hóa và con đường đi, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà và Ông Trần Trung T kết hôn chung sống với nhau từ năm 1979. Đến năm 2016 thì ly hôn theo quyết định số 118/QĐST – HNGĐ ngày 03.10.2016 của TAND huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ly hôn bà và ông T đã thống nhất phân chia tài sản, đối với phần được chia của mình bà đã chuyển nhượng cho người khác. Quá trình xây dựng nhà văn hóa thôn bà đại diện hộ gia đình đã đóng góp các khoản thu theo yêu cầu và đồng ý hiến 0,5m đất để làm đường đi của thôn. Việc ông T khởi kiện yêu cầu ông P, Q, V phải trả lại diện tích đất xây dựng nhà văn hóa thôn và con đường đi bà đề nghị giải quyết theo qui định.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh Công Tr, Huỳnh Công V và Phùng Quang Đ7 trình bày: Quá trình gia đình sống tại Thôn B9, xã D9 thì gia đình có canh tác lô đất rẫy giáp ranh với con đường đi của Thôn B9 mà hiện Ông Trần Trung T đang khởi kiện tại Tòa án.

Nguồn gốc lô đất là do nhận chuyển nhượng của người đồng bào tại chỗ vào năm 1998, đến năm 1999 thì đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSD đất. Sau khi được cấp giấy CNQSD đất thì gia đình đã canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay và không có tranh chấp gì.

Việc ông T khởi kiện yêu cầu ông P, ông Q và anh V phải trả lại diện tích đất xây dựng nhà văn hóa thôn và con đường đi, chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định.

Kết quả xác minh tại UBND xã D9 thể hiện: Diện tích nhà văn hóa và con đường đi nằm trong diện tích đất của thửa số 33 tờ bản đồ số 72, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 598868 mang tên hộ Ông Trần Trung T. Theo bản đồ giải thửa 3425 (năm 2010) thể hiện con đường đi thuộc qui hoạch của UBND xã D9, huyện K.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; 147; 157; 158; 165; 166; 217; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; 235; 266; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105 và 107 của Luật đất đai 2003; Điều 166; 202; 203 của Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Trung T.

Buộc ông Tạ Quang P và ông Lê Hồng Q phải trả lại cho Ông Trần Trung T diện tích đất xây dựng nhà văn hóa thôn theo kết quả đo đạc là 997,9m² (Trong đó diện tích xây dựng hội trường thôn là 80,1m², diện tích khuôn viên là 917,8m²).

Buộc ông Tạ Quang P và ông Lê Hồng Q phải tháo dỡ, di dời 01 nhà xây cấp 4 diện tích 80,1m²; 01 trụ cờ bê tông kích thước 1,5m x 1,5m bằng sắt cao 08m; 26 cây sao trồng năm 2019; 01 cây phượng; 01 cây bàng nằm trên phần đất 997,9m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Trung T về yêu cầu buộc ông Hồ Tiến V phải trả lại đất xây dựng nhà văn hóa thôn và con đường đi.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Trung T về yêu cầu buộc ông Tạ Quang P, Lê Hồng Q và Hồ Tiến V phải trả lại con đường đi có diện tích theo kết quả đo đạc là 788,6m².

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18/10/2023, ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 20/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định kháng nghị 709/QĐKNPT-VKS-DS.

Kháng cáo và kháng nghị đều theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, kháng nghị của Viện

trưởng VKSDN tỉnh Đắk Lắk hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện K thụ lý giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về tư cách đương sự:

Các bên đương sự xác nhận: ông Tạ Quang P là Bí thư thôn, ông Lê Hồng Q là Trưởng thôn và ông Hồ Tiến V là Phó trưởng thôn, các ông đại diện cho ban tự quản Thôn B9 vận động cư dân trong thôn đóng góp tiền nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà văn hóa Thôn B9. Do đó, Hội trưởng thôn là tài sản chung của các hộ dân Thôn B9 không phải tài sản của cá nhân ông P, ông V và ông Q. Theo quy định tại các Điều 84; 101 đến 105 và Điều 111 của BLDS và theo quy định của Điều 2 Thông tư 41/2012/TT-BNV ngày 31/8/2012 của Bộ nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của thôn, tổ dân phố thì thôn không phải là đơn vị có tư cách pháp nhân. Theo pháp luật hành chính, thì thôn cũng không phải là một cấp hành chính, thôn chỉ là một đơn vị hành chính, Do đó, Trưởng thôn không thể tự nhân danh dân của thôn trong việc giao kết hợp đồng dân sự cũng như tự đứng ra tham gia tố tụng dân sự với tư cách là đại diện cho nhân dân của thôn đó. Cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu về thành lập Thôn B9, việc bầu các chức danh của thôn, dân số (danh sách hộ gia đình, cá nhân trong thôn). Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các hộ dân trong thôn có ủy quyền, (hình thức ủy quyền như thế nào) hoặc hình thức nào khác ủy quyền cho các ông P, V và Q thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M, ủy quyền thực hiện việc xây dựng nhà văn hóa thôn hay không. Trường hợp được ủy quyền thì mọi người dân trong thôn phải cùng cam kết thực hiện các điều khoản của hợp đồng cũng như cùng chịu trách nhiệm phát sinh từ hợp đồng và Trưởng thôn đại diện cho nhân dân trong thôn ủy quyền mà tự mình giao kết hợp đồng dân sự, thì tự mình phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đó và tham gia tố tụng với tư cách cá nhân. Bản án sơ thẩm xác định ông P, V và Q là bị đơn đồng thời buộc cá nhân các ông phải trả lại đất và tháo dỡ di dời nhà văn hóa thôn cùng các tài sản tạo lập trên đất nhưng chưa thu thập tài liệu chứng cứ trên là vi phạm tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã D9- người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Văn H- Chủ tịch của xã D9, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhưng Bản án sơ thẩm xác định Ông Y T, nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D9, huyện K là người đại diện theo pháp của UBND xã D9 là vi phạm tố tụng.

Tại Bút lục 11, Biên bản hòa giải lập ngày 17/02/2022, ông T trình bày do điều kiện kinh tế khó khăn mới chuyển nhượng đất để trả nợ Ngân hàng nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ hiện ông T có thể chấp quyền sử dụng đất hay không, trường hợp có thể chấp phải đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện K tham gia tố tụng để làm rõ trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T là vi phạm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Ông P và Q trình bày: Năm 2000, các ông đại diện cho Thôn B9 nhận chuyển nhượng của ông Trương Ngọc M diện tích đất 1.000m². Hai bên có lập “Biên bản sang nhượng đất rẫy” ngày 18/8/2000 và “giấy nhận tiền mua đất” lập ngày 05/6/2000. Đất có vị trí tự cận: Phía Bắc giáp đất Ông Huỳnh Công Tr, phía Nam và Tây giáp đất Ông Trần Trung T, phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V. Năm 2010, ban tự quản thôn tổ chức xây móng, năm 2011 xây nhà văn hóa thôn với diện tích khoảng 84m². Diện tích còn lại làm sân và đường đi chung của thôn. Thời điểm xây nhà văn hóa thôn ông T không có ý kiến phản đối và gia đình ông T vẫn đóng góp các khoản thu để xây dựng nhà văn hóa thôn. Tuy nhiên, ông M(chủ đất cũ) cho rằng, chuyển nhượng diện tích đất trên vào năm 2005 chứ không phải năm 2000, giấy “Biên bản sang nhượng đất rẫy” và “giấy nhận tiền mua đất” do ông P cung cấp đều bị tẩy xóa năm. Xét, lời khai của các bên về thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất có mâu thuẫn nhưng chưa được cấp sơ thẩm chưa làm rõ, đây là vi phạm.

Tại B1 08, giấy sang nhượng đất rẫy thể hiện nội dung “Năm 1995, ông T nhận chuyển nhượng diện tích đất **9,5ha** của ông Ma Blem; B1 06, năm 2000 hộ ông T được cấp GCNQSDĐ gồm các thửa: 6, 37, 33 với tổng diện tích **37.510m²**; B1 195, năm 2006 hộ ông T được cấp GCNQSDĐ thửa 34 với diện tích **15.700m²**, sau khi ông T, bà Sơ ly hôn các bên thỏa thuận bà Sơ được sử dụng thửa 34 nên ngày 21/7/2006, ông T bà Sơ lập thủ tục tặng cho bà Sơ thửa đất 34, năm 2020 bà Sơ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Tĩnh, ngày 16/5/2021 ông Tĩnh thế chấp cho Ngân hàng. Như vậy, diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Ma Blem từ năm 1995 với diện tích 9,5ha nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm nhận chuyển nhượng các bên có tiến hành đo đạc thực địa hay chỉ thể hiện ước lượng diện tích trên giấy sang nhượng đất, quá trình quản lý sử dụng kê khai đăng ký và cấp GCNQSDĐ tổng diện tích **51.210m²**. Tại cấp phúc thẩm ông T trình bày ngoài các thửa đất đã được cấp GCNQSD trên thì ông T còn một thửa đất diện tích khoảng trên 1ha những đã chuyển nhượng cho người khác sử dụng và anh T xác nhận tổng diện tích đất của ông T là khoảng trên 70.000m². Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân có sự chênh lệch giữa diện tích ông T nhận chuyển nhượng, diện tích được cấp GCNQSDĐ và diện tích thực tế sử dụng. Cần phải kiểm tra, đo đạc tất cả các thửa đất (bao gồm cả phần diện tích ông T chuyển nhượng cho người khác) làm căn cứ xem xét việc cơ quan chức năng cấp GCNQSDĐ có đúng với thực trạng sử dụng đất của ông T hay không?

Xét, tại Bút lục 40, ông Trương Ngọc M trình bày: Từ năm 1996-2008, ông canh tác lô đất rẫy giáp ranh với lô đất rẫy của Ông Trần Trung T (giáp thửa 34), năm 2005 chuyển nhượng diện tích 1.000m² cho ban tự quản Thôn B9 do ông Tạ Quang P đại diện, vị trí tự cận: Phía Bắc giáp đất ông Trương Ngọc M (nay là Ông

Huỳnh Công Tr), phía Nam và phía Tây giáp đất Ông Trần Trung T, phía Đông giáp đất Ông Huỳnh Công V. Nguồn gốc đất do khai hoang, vì lô đất không vuông, bị xéo cạnh nên ông M đã chuyển nhượng cho Thôn B9 phần đất xéo của lô đất là 1.000m², tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng đất đã có ranh giới phân chia từ trước. Tại phiên tòa phúc phẩm Ông Huỳnh Công Tr xác nhận ông là người nhận chuyển nhượng đất của ông M và sử dụng cho đến nay, hiện đất của ông Trọng có cạnh tiếp giáp với Nhà văn hóa Thôn B9. Như vậy, lời khai của ông M và ông Trọng là phù hợp với nhau, hoàn toàn phù hợp với vị trí hiện trạng đất mà ông P đại diện thôn nhận chuyển nhượng của ông M, ngoài ra lời khai của bà Sở (vợ cũ của ông T) thừa nhận hiện đất cho thôn làm đường. Ông T cho rằng đất của ông T không có cạnh nào tiếp giáp với đất của ông M. Như vậy, lời khai của ông T mâu thuẫn với lời khai của ông M, ông Trọng, bà Sở nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ, không tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ phần đất còn lại của ông M (ông Trọng) để làm rõ phần diện tích đất ông M khai hoang, sử dụng, chuyển nhượng cho ông P làm Nhà văn hóa thôn, có cạnh nào tiếp giáp với đất ông T hay không, phần diện tích đất còn lại của ông M sau khi chuyển nhượng cho ông P có phải chuyển nhượng cho ông Trọng hay không, hiện ai đang sử dụng, có cạnh nào tiếp giáp với đất ông T không.

Xét lời khai của ông T tại phiên tòa phúc phẩm, xác nhận ông sinh sống cách phần diện tích đất Nhà văn hóa thôn khoảng 50m nên trong trường hợp, đất ông M chuyển nhượng cho ông P có cạnh tiếp giáp với đất ông T cần phải làm rõ tại thời điểm xây dựng Nhà văn hóa thôn ông T có ý kiến, hành động phản đối không, yêu cầu ông T cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh.

Xét cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa làm rõ các nội dung tranh chấp còn mâu thuẫn, đo đạc, thẩm định không đầy đủ. Đây là những thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thấy rằng: Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng để chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí

[5.1] Về án phí sơ thẩm: được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q và Quyết định kháng nghị 709/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm 50/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Tạ Quang P, ông Lê Hồng Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông P và ông Q mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Tạ Quang P và ông Lê Hồng Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002320 và biên lai thu tiền số AA/2022/0002321 ngày 27/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND h. Krông Năng;
- Chi cục THADS h. K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền