

**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: 138/2017/DS-PT
Ngày: 20-9-2017
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: Ông Phạm Lâm Đồng

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Chê Linh

2/ Bà Huỳnh Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Lam Điền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ: Bà Giang Thị Kim Ngữ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 118/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2017/DSST ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2017/QĐPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Bà Trịnh Thị A**, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp H, xã K, huyện L, TP Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông NLQ2, sinh năm 1957 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2011)

Địa chỉ: ấp H, xã K, huyện L, TP Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Tấn M, Văn phòng Luật sư Phan Tấn M- Đoàn Luật sư TP Cần Thơ.

* *Bị đơn:* **Ông Nguyễn Văn B**, sinh năm 1943

Địa chỉ: ấp D, xã E, huyện G, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2017)

Địa chỉ: ấp M, xã O, huyện P, tỉnh An Giang.

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

- **NLQ1**

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Huỳnh Thanh C** (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2015) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường huyện L.

Địa chỉ: Ấp Q, thị trấn L, huyện L, Tp. Cần Thơ.

- **Ông NLQ2**, sinh năm 1957

- **Ông NLQ3**, sinh năm 1990

- **Bà NLQ4**, sinh năm 1992

Địa chỉ: ấp H, xã K, huyện L, Thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ3, bà NLQ4: ông NLQ2 (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2016)

- **Ông NLQ5**, sinh năm 1959,

Địa chỉ: ấp R, xã S, huyện L, Thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn trình bày và yêu cầu: Ngày 23/4/1991 bà Trịnh Thị A nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Văn T với diện tích là 15.485m² và hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 09/10/1997 cho hộ bà Trịnh Thị A thì bà A chỉ có tổng diện tích 12.770m² như vậy là còn thiếu so với thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, hiện nay ông Phan Văn T đã chết nên bà A sẽ kiện những thừa kế của ông T thành vụ kiện khác mà không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này. Vào tháng 11/2008 ông Nguyễn Văn B đã tự ý lấn chiếm đất do bà đang sử dụng. Do đó bà A khởi kiện ông B yêu cầu ông B trả lại phần diện tích 1.604,4 m² thuộc một phần thửa 58 + 60, tờ bản đồ 03, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp R, xã S, huyện L, Thành phố Cần Thơ mà ông B đã lấn chiếm. Đối với phần đất là đường máy cày (đường giao thông) có diện tích đo đạc là 2.509,7m² do Nhà nước quản lý thì nay bà A xác định không có tranh chấp.

Phía bị đơn không đồng ý trả lại cho bà Trịnh Thị A phần diện tích 1.604,4 m² thuộc một phần thửa 58+60, phía bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Phía bị đơn trình bày: Cha ông là ông Nguyễn Văn U khai mở một phần đất 7 ha 32 và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế đối với phần đất trên từ năm 1975 đến năm 1980, có biên lai nộp thuế và giấy chứng thư sở hữu ruộng đất. Đến ngày 06/3/1975 thế chấp giấy chứng thư sở hữu ruộng đất tại Ngân hàng nông thôn Thuận Trung (huyện G). Tuy nhiên phía Ngân hàng đã làm thất lạc giấy chứng thư sở hữu ruộng đất nhưng gia đình vẫn còn lưu giữ

chứng thư vay bạc và bản chiết tính. Từ năm 1982 đến năm 1988 theo chính sách “Nhuông com sẻ áo” thì Nhà nước đã trưng dụng toàn bộ phần đất của ông U để chia cấp cho ba hộ khác là ông Trịnh Xuân B1, ông Phan Văn T và ông Trịnh Văn H1 ở ấp T1, xã K (nay là xã S). Năm 1989 đến năm 1990 Nhà nước thực hiện chính sách sửa sai nên trả lại đất cho chủ cũ nhưng hai bên phải thỏa thuận trả tiền huê lợi. Đến năm 1990 thì ông U thỏa thuận với ông Ngô Văn V là 15 công tầm 3 m (hai bên hiện nay đã sử dụng ổn định, không tranh chấp). Phần diện tích còn lại của ông U được đại diện UBND xã S giải quyết buộc ông U phải giao đất cho ông T và ông B1, đồng thời ông T và ông B1 phải giao lại cho ông U 10 gạ lúa/ công tương đương với 100.000 đồng. Thời điểm đó ông T được sở hữu 15 công tầm 3m nêu trên nhưng ông T chỉ giao huê lợi được 12 công, còn thiếu lại 3 công tương đương với 300.000 đồng. Ngoài ra, UBND xã S cũng giải quyết ông U giao cho ông Bài 13 công tầm 3m và ông B1 đã thôi đủ tương đương với 13 công tầm 3m cho ông U. Đối với phần diện tích đường máy cày (đường giao thông) có diện tích 2.509,7 m² thì ông xác định gia đình ông không ai hiến đất cho Nhà nước do đó ông yêu cầu cho ông được tiếp tục sử dụng phần đất đường máy cày.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Đối với phần đường máy cày (đường giao thông) có diện tích 2.509,7 m² là phần đất thuộc nhà nước quản lý. Do đó, ông Nguyễn Văn B cho rằng là phần đất của gia đình ông, gia đình ông không có hiến đất thì có quyền khiếu nại với Ủy ban nhân dân huyện L. Trong vụ án này nguyên đơn không có tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với phần đất này thì phía Ủy ban nhân dân huyện L thống nhất và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ2, NLQ3 và NLQ4 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông NLQ5 trình bày: Ông là con của ông Phan Văn T, cha ông có 05 người con gồm: Phan Văn H2, Phan Văn B2, Phan Văn R2, Phan Thị Lệ T2 và ông. Ông biết được sự việc như sau: Số đất ông B nhượng lại cho gia đình ba ông (ông T) 2 hecta 6, trong đó có 02 chứng từ:

- Chứng từ 01: Vào ngày 21/02/1990 Biên bản ban nhân dân ấp và Tập đoàn giải quyết diện tích là 1 hecta 93.

- Chứng từ 02: Vào ngày 28/10/1990 tờ thỏa thuận giao thêm 0,13 hecta với số tiền 110.000 đồng. Gia đình ba ông có để lại (nhượng lại) diện tích 11,54 hecta cho Trịnh Văn H3 (anh bà A) vào ngày 23/4/1991, số đất còn lại ba ông canh tác là 0,51 hecta và hiện ông quản lý canh tác. Ông B tự ý chiếm lại của gia

đình ông 0,13 hecta. Ông xác định không có tranh chấp với ông B và bà A trong vụ án này và cũng không có yêu cầu độc lập. Đối với phần diện tích 1.604,4 m² tại thửa 58 và 60 thì ông xác định không có tranh chấp và thống nhất để bà Trịnh Thị A được quyền sử dụng.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 49/2017/DSST ngày 23/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị A. Buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả cho bà Trịnh Thị A diện tích 1.604,4m², thuộc một phần thửa 58 và 60, tờ bản đồ 03, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp R, xã S, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính số 34/VPĐKQSDĐ ngày 05/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 21/4/2017 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và các ý kiến như đã trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát trình bày quan điểm về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí của đương sự đúng thời hạn nên hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng việc triệu tập hợp lệ bị đơn mà đã đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa điều tra làm rõ về nguồn gốc đất tranh chấp trước đây ai quản lý sử dụng, và bị đơn ông Nguyễn Văn B sử dụng từ thời điểm nào. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh điều tra làm rõ mà buộc bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn là chưa có cơ sở, thêm vào đó là những sai sót vi phạm về thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe các bên phát biểu tranh luận.

Sau khi nghe ý kiến phát biểu và đề xuất hướng giải quyết vụ án.

Sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn bà Trịnh Thị A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn B phải trả cho bà diện tích 1.604,4 m² thuộc một phần thửa 58 + 60, tờ bản đồ 03, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp R, xã S, huyện L, Thành phố Cần Thơ mà ông B đã lấn chiếm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục: Xét thấy lý do của việc kháng cáo ông B đưa ra là Tòa án L không triệu tập hợp lệ bị đơn mà đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là vi phạm. Xem xét hồ sơ thấy rằng cấp sơ thẩm chỉ tổng đạt hợp lệ cho bị đơn một lần cho phiên tòa ngày 23/3/2017 thể hiện qua biên bản giao nhận quyết định hoãn phiên tòa số 24/2017/QĐ-ST ngày 23/2/2017. Lẽ ra phiên tòa ngày 23/3/2017 vắng mặt bị đơn thì phải hoãn để triệu tập lại nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm lại xét xử vắng mặt bị đơn là vi phạm khoản 1 Điều 227 BLTTDS năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Về nội dung: xét thấy đối với nguồn gốc thửa 58 + 60 của bà Trịnh Thị A đang sử dụng mà bà khai là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn T và ông Phan Văn R2 theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 12/9/1997. Bà Trịnh Thị A đã được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa này theo Giấy chứng nhận số 00187/QSĐĐ ngày 09/10/1997. Theo diện tích mà bà A nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận là 12.770 m² tuy nhiên khi đo đạc thực tế tại thửa 58 và 60 có tổng diện tích 13.506 m² (chênh lệch tăng 736 m²) nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần này là thiếu sót. Ngoài ra cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp 1.604,4m² thuộc thửa nào, trước đây do ai quản lý sử dụng và sử dụng từ thời gian nào?

[4]. Như vậy, tại cấp sơ thẩm việc triệu tập đương sự và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa có đủ cơ sở đánh giá đúng bản chất của vụ án, những sai sót này của cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên xét thấy phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích pháp cho các đương sự. Ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, do phải hủy bản án sơ thẩm nên chưa đủ cơ sở để xét kháng cáo nên những nội dung kháng cáo của các đương sự sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5]. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên chưa ai phải chịu, số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá sẽ

được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đương sự có kháng cáo được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án;

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Trịnh Thị A với bị đơn là ông Nguyễn Văn B cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L, ông NLQ2, ông NLQ3, bà NLQ4, ông NLQ5.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chưa giải quyết và sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bị đơn ông Nguyễn Văn B được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000970 ngày 21/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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 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 kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H. Thới Lai;
- THA.DS H.Thới Lai;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Lâm Đồng