

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 01/2018/DS - PT
Ngày: 02-01-2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngừng

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Đê

Ông Nguyễn Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Minh Loan**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Hậu** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2017/TLPT - DS ngày 10 tháng 11 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2017/QĐ-PT ngày 06/12/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị K, sinh năm 1948. Cư trú tại: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Thanh H; cư trú tại khóm 1, thị trấn M, huyện C, tỉnh Trà Vinh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2017). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T, Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn K, sinh năm 1954. Cư trú tại: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956. (có mặt)
2. Anh Lâm Văn T1, sinh năm 1983. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 23/11/2017)
3. Anh Lâm Văn N1, sinh năm 1992. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 20/11/2017)
4. Anh Lâm Văn L, sinh năm 1981. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 20/11/2017)
5. Anh Lâm Văn T2, sinh năm 1990. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 01/12/2017)
6. Anh Lâm Văn N2, sinh năm 1994. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 21/11/2017)
7. Chị Lâm Thị D, sinh năm 1984. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 20/11/2017)
8. Anh Lâm Văn Q, sinh năm 1987. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 21/11/2017)
9. Anh Lâm Văn V, sinh năm 1996. (có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 20/11/2017)

Cùng cư trú tại: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm Văn K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị K và người đại diện hợp pháp của bà K là ông Trương Thanh H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 8.154m², thửa 113, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của ông bà để lại, trên đất chỉ có lá dừa nước, bà K khai thác hàng năm. Hướng đông của thửa đất giáp với rạch, các hướng còn lại đều giáp với đất của ông K. Năm 2000, ông K đào ao có lấn qua đất của bà diện tích 1,6 công tầm cây địa phương (tương đương 1.166m²), bà K đã đồng ý chuyển nhượng phần diện tích ông K lấn qua và chính quyền địa phương có tiến hành cắm ranh, ông K đã bồi hoàn cho bà K giá trị quyền sử dụng đất là 5,6 chỉ vàng 24kr và bà đã nhận đủ số vàng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa. Sau đó, ông K tiếp tục đào ao lấn sang diện tích đất thửa 113 của bà K thêm 2.715m². Bà K yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Văn K trả lại cho bà quyền sử dụng đất hoặc trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2.715m² thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo đơn phân tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm Văn K trình bày như sau: Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.998m² thửa 114, tờ bản đồ số 09, giáp với thửa 113. Vào khoảng năm 2000, ông có đào đất lấn qua diện tích đất thửa 113 là 1,6 công (tương đương 1.600m²) ông đã bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà K với số vàng 5,6 chỉ vàng 24kr, đã đắp bờ cắm mốc ranh xong nhưng bà K vẫn chưa sang tên, tách thửa cho ông. Còn việc bà K cho rằng ông lấn thêm diện tích 2.715m² đất thửa 113 là không đúng. Nay ông yêu cầu bà Lê Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.600m² (thực đo 1.759m²), thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Lâm Văn K người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B, anh Lâm Văn T1, anh Lâm Văn N1, anh Lâm Văn L, anh Lâm Văn T2, anh Lâm Văn N2, anh Lâm Văn Q, anh Lâm Văn V, chị Lâm Thị D trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông K, không bổ sung thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K;

Buộc ông Lâm Văn K và thành viên hộ của ông K phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị K giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2000m² (thực đo 2.715m²) thuộc thửa 113 trong tổng diện tích 8.154m² loại đất cây lâu năm tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh là 135.750.000 đồng. (Một trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Công nhận cho hộ ông Lâm Văn K tiếp tục sử dụng diện tích 2.715m² thuộc thửa 113 (trong diện tích 8.154m²) loại đất cây lâu năm tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp rạch kích thước 31,93m;
- Hướng Tây giáp thửa 115 kích thước 5,17m;
- Hướng Nam giáp thửa 113 kích thước 109,06m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 113 kích thước 102,54m.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Bác một phần yêu cầu phân tố của ông Lâm Văn K yêu cầu bà Lê Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1,6 công (1.600m²) trong tổng diện tích 8.154m² thuộc thửa 113 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.166m² trong tổng diện tích 8.154m² thuộc thửa 113 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa bà Lê Thị K với hộ ông Lâm Văn K, đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp rạch kích thước 15,5m;
- Hướng Tây giáp thửa 115 kích thước 13,83m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 113 kích thước 102,54m;
- Hướng Bắc giáp thửa 114 kích thước 87,12m.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 22/8/2017 ông Lâm Văn K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K và công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất 1600m² thuộc thửa 113 trong tổng diện tích là 8154m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị K trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại, trong quá trình sử dụng bà K được cấp 8.154 m² đất thuộc thửa 113. Ông K thừa nhận có lần qua đất của bà K và bà đã đồng ý chuyển nhượng 1,6 công tầm cây, giá 5,6 chỉ vàng 24K_r, qua lời khai của người dân, cũng như người trực tiếp đo đất thì đo theo tầm cây địa phương (tầm 2 mét 7) nên 1,6 công tầm cây là 1.166m². Bà K chỉ đồng ý sang tên, tách thửa 1.166m². Phía ông K cho rằng không có lần diện tích đất 2.715m² nhưng trong Công văn 58 ngày 18/8/2017 thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 113 của bà K. Ngoài ra, phía ông K, bà B không yêu cầu trả tiền công đào ao, cải tạo đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có những vi phạm về thủ tục tố tụng như sau:

1. Trong vụ án này phải có hai mối quan hệ tranh chấp mới phù hợp, đó là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý vụ án về yêu cầu phản tố của ông K đối với mối quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết luôn mối quan hệ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Ngày 13/9/2011 bà Lê Thị K có làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Văn K trả lại cho bà diện tích thực đo 2.746m² nhưng đến ngày 07/6/2017 bà K có làm đơn rút lại một phần đơn khởi kiện bổ sung nêu trên với diện tích đất 31m², trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện C không nhận định trong Quyết định của bản án để đình chỉ giải quyết 31m² là chưa giải quyết hết yêu cầu của nguyên đơn.

Từ các phân tích trên xét thấy Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vi phạm về thủ tục tố tụng nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm số 17/2017/DS -ST ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện và cũng không có nộp thêm chứng cứ nào khác. Qua chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến Trợ giúp viên pháp lý, Kiểm sát viên Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Lê Thị K có yêu cầu buộc ông Lâm Văn K trả lại diện tích phần đất đã lấn chiếm thì quan hệ pháp luật này được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Đồng thời, ông Lâm Văn K có yêu cầu phản tố buộc bà Lê Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng trong các biên bản phiên họp, tiếp cận, công khai, chứng cứ; biên bản hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm; biên bản nghị án, bản án chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa xác định hết quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án.

[2] Ngày 13/9/2011 bà Lê Thị K có làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Văn K trả lại cho bà diện tích thực đo 2.746m² nhưng đến ngày 07/6/2017 bà Lê Thị K có làm đơn rút lại một phần đơn khởi kiện, bà chỉ yêu cầu ông Lâm Văn K trả lại cho bà diện tích đất 2.715m². Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không nhận định đình chỉ đối với phần diện tích 31m² trong bản án là chưa giải quyết hết yêu cầu trong vụ án.

[3] Đối với việc thẩm định: Qua ba lần thẩm định thì có ba kết quả là Trích lục bản đồ địa chính số 161/TL-VPĐKQSDĐ ngày 30/01/2013 (BL 74), Sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 29/CNVPĐKĐĐ ngày 07/12/2015 (BL 55) và Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn 58/CNHCT ngày 14/6/2017 (BL 249). Tuy nhiên, các kết quả khảo sát, đo đạc này đều không giống nhau nhưng Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chưa có văn bản yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai xác định rõ kết quả nào là kết quả cuối cùng và là kết quả chính xác mà căn cứ vào kết quả Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn 58/CNHCT ngày 14/6/2017 để giải quyết vụ án là chưa đủ cơ sở.

[4] Đối với biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2013 thành phần hội đồng định giá gồm ba thành viên nhưng chỉ có hai thành viên hội đồng ký tên.

[5] Từ những nội dung nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, hủy bản án sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về Quy định mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Lâm Văn K 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0012340 ngày 28/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Đối với tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Văn Ngừng