

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 102/2021/DS-PT
Ngày 22 - 4 - 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2020/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện P, huyện B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S: Chị Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1989 - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 133A, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh 1962 (tên gọi khác: Lê Văn V);

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1961;

2. Chị Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 1990;

3. Chị Nguyễn Ngọc T1, sinh 1994 (xin xét xử vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H, chị D, chị D1: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số nhà 443, khu phố 5, phường P, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, bị đơn ông Nguyễn Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Nguồn gốc phần đất thừa số 02, tờ bản đồ 03, diện tích 90m², tọa lạc tại ấp T1, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre là do Ủy ban nhân dân xã M quản lý và bán cho ông vào năm 1990, do ông thuộc diện công chức có khó khăn về chỗ ở và ông đã đứng tên trong sổ mục kê theo hồ sơ địa chính. Trên đất ông có cất căn nhà lợp lá, vách gỗ, nền lót gạch tàu. Năm 1999 gia đình ông gặp khó khăn về kinh tế nên ông cho ông Nguyễn Văn V thuê để bán phở nhưng không có làm giấy tờ. Năm 2000 ông có vay của ông V số tiền 35.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận ông V không phải trả tiền thuê và ông không phải trả tiền lãi của số tiền đã vay trong thời gian 05 năm, có làm giấy giao nhận tiền ghi ngày 09/10/2002 âm lịch. Năm 2005 là hết hạn hợp đồng nhưng do ông không về được nên hai bên không thể kết thúc hợp đồng. Năm 2006 ông có gặp ông V thương lượng nhưng ông V không đồng ý.

Do không thương lượng được nên vào ngày 30/3/2010 ông có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng kết quả không thành. Vào ngày 25/10/2017 ông V xây cất nhà kiên cố ông có ngăn cản và báo chính quyền địa phương lập biên bản sự việc để làm căn cứ giải quyết về sau.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ gia đình ông V gồm: ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị H, chị Nguyễn Thị Phương D, chị Nguyễn Ngọc T1 và chị Nguyễn Ngọc D1 di dời trả lại thửa đất số 02, tờ bản đồ 3 có diện tích khoảng 90m² (theo đo đạc chính quy là thửa 23, tờ bản đồ 35, diện tích 81,8m²) tọa lạc tại ấp T1, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông không yêu cầu bồi thường căn nhà trước đây cho thuê và không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời vì gia đình ông V xây cất nhà trái phép.

Về hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất năm 2019 ông thống nhất sử dụng làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc lại, về kết quả định giá và xem xét thẩm định tại chỗ ông đồng ý, không có ý kiến.

Theo bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đệ N trình bày.

Năm 1998 gia đình ông S có cho gia đình ông V thuê phần đất hiện đang tranh chấp thửa đất số 02, tờ bản đồ 3 có diện tích 90m² nay là thửa 23, tờ bản đồ 35, diện tích 81,8m², tọa lạc tại ấp T1, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Năm 2000 ông S có mượn ông V 15.000.000 đồng, đến ngày 01/01/2002 âm lịch ông S đồng ý bán nhà và đất cho ông V với giá 50.000.000 đồng nhưng do ông V không có đủ tiền nên chỉ đưa thêm 20.000.000 đồng.

Ngày 02/3/2003 Tòa án huyện và Ủy ban xã M mời ông V đến Văn phòng Ủy ban nhân dân xã M lấy lời khai và không cho giao dịch chuyển nhượng vì đất này do nhà nước quản lý.

Sau khi không chuyển nhượng được nên vào ngày 09/10/2002 âm lịch hai bên cầm cố với số tiền 35.000.000 đồng đến năm 2005 sẽ hoàn trả lại số tiền đã cầm cố. Đến năm 2006 các bên nhắc nhở việc cầm cố nhưng ông S không thực hiện theo đúng cam kết ngày 09/10/2002.

Nay ông S yêu cầu trả lại phần đất ông V đang quản lý, sử dụng là không có cơ sở nên đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn và việc cầm cố từ năm 2002 đến nay đã hết thời hiệu theo quy định của pháp luật, hiện nay ông V đã xây dựng nhà cửa kiên cố trên phần đất này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ các Điều 189, 191 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 167, 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S đối với ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị H, chị Nguyễn Thị Phương D, chị Nguyễn Ngọc T1 và chị Nguyễn Ngọc D1.

Buộc ông Nguyễn Văn V, Huỳnh Thị H, Nguyễn Thị Phương D, Nguyễn Ngọc T1 và Nguyễn Ngọc D1 có trách nhiệm liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp thửa đất số 23, tờ 35, diện tích 81,8m² (bao gồm thửa 23A và 23B) tọa lạc ấp T1, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre số tiền 204.500.000 (hai trăm lẻ bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn V được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 23, tờ 35, diện tích 81,8m² (bao gồm thửa 23A và 23B) tọa lạc tại ấp T1, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đương sự căn cứ nội quyết định của bản án để liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có họa đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/12/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông nhưng chỉ buộc ông V trả giá trị của 81,8m² đất với số tiền 204.500.000 đồng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông.

Ngày 04/01/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn V kháng cáo bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa sơ thẩm buộc ông trả giá trị của 81,8m² đất với số tiền 204.500.000 đồng nhưng không xem xét số tiền 35.000.000 đồng mà ông S đã nhận để cầm cố phần tài sản trên là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Ủy ban nhân dân xã M bán cho ông S, sau đó ông S cho ông V thuê để bán phở. Tại các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã M trước đây, các bên đều thừa nhận căn nhà là do ông S cho ông V thuê đến năm 2005 là hết hạn nhưng do ông S trễ hạn mà ông V không đồng ý trả đất là không đúng, bị đơn không chứng minh được giấy giao nhận tiền ngày 09/10/2002 là hợp đồng cầm cố với số tiền 35.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tuy nhiên chỉ buộc bị đơn trả giá trị của 81,8m² đất với số tiền 204.500.000 đồng là quá thấp so với giá thị trường làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại giá bồi thường cho nguyên đơn theo giá thị trường.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo đơn xin xin nhận của ông Nguyễn Văn V ngày 12/4/2021, được UBND xã M xác nhận, theo hồ sơ địa chính (sổ mục kê) ông Nguyễn Thanh S đứng tên thửa số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m² trong khi phần đất các bên tranh chấp là thửa số 2, tờ bản đồ số 3 là chưa rõ ràng. Theo xác nhận của ông Bùi Văn K là Trưởng ấp thì trước đây ông S có để lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L (Sóc-Linh) 01 phần đất và hiện nay ông Nguyễn Thanh Đ đang sử dụng là phần đất thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,8m² tại khu vực Chợ M và 01 phần đất hiện nay tranh chấp ông V đang sử dụng thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,8m² chưa được Tòa án sơ thẩm xác minh, làm rõ. Đồng thời, bản án sơ thẩm không xem xét số tiền 35.000.000 đồng trước đây ông V đưa cho ông S và mối quan hệ pháp luật tranh chấp là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả các bên đương sự tranh tụng. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ mới như sau:

Nguyên đơn nộp đơn yêu cầu đề ngày 26/01/2021 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp, với lý do kết quả định giá ngày 26/4/2020 giá đất là 2.500.000 đồng/m² là quá thấp so với giá thị trường làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Ngày 08/4/2021, nguyên đơn nộp bổ sung yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ vì nguyên đơn cho rằng, ngoài phần đất tranh chấp thì bị đơn vẫn còn nhà đất khác ở xã M.

Bị đơn nộp đơn xin xác nhận ngày 12/4/2021 của ông Nguyễn Văn V, đơn xin xác nhận của ông Bùi Văn K đề ngày 16/4/2021, giấy báo ngày 02/5/2003 của Tòa án nhân dân huyện M cho ông Lê Văn V về việc giải quyết vụ án hành chính.

[2] Về nguồn gốc đất:

Theo đơn xin xác nhận ngày 11/02/2020 (BL 27) của ông Nguyễn Thanh S được UBND xã M xác nhận: Theo hồ sơ địa chính sổ mục kê, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T1, xã M do ông Nguyễn Thanh S đăng ký, theo đo đạc chính quy là thửa số 23, tờ bản đồ số 35 do ông Lê Văn V đứng tên hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo xác nhận của ông Nguyễn Tuấn K1 (Kế toán ngân sách xã M) (BL 25) có nội dung: Vào thời điểm năm 1991 ông Nguyễn Thanh S có mua một nền nhà do UBND xã M bán tại khu vực Chợ M (hiện nay ông Lê Văn V đang ở) số tiền ông S nộp cho ngân sách là 242.000 đồng.

Theo đơn xin xin nhận ngày 12/4/2021 của ông Nguyễn Văn V được UBND xã M xác nhận: Theo hồ sơ địa chính (sổ mục kê) ông Nguyễn Thanh S đứng tên thửa số 2, **tờ bản đồ số 4**, có diện tích 90m² (trong khi phần đất các bên tranh chấp là thửa số 2, tờ bản đồ số 3).

Theo xác nhận của ông Bùi Văn K là Trưởng ấp có nội dung: Trước đây ông S có để lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L (Sóc-Linh) 01 phần đất và hiện nay ông Nguyễn Thanh Đ đang sử dụng là phần đất thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 35,

diện tích 81,8m² tại khu vực Chợ M và 01 phần đất hiện nay tranh chấp ông V đang sử dụng thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 35, diện tích 81,8m²

Như vậy, nội dung các xác nhận của UBND xã M, ông Bùi Văn K chưa làm rõ được phần đất các bên tranh chấp, thực tế phần đất ông Nguyễn Thanh S đứng tên sổ mục kê và thực tế phần đất ông Nguyễn Văn V đang sử dụng.

[3] Xét các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:

Đối với chứng cứ là xác nhận của ông Bùi Văn K: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S cho rằng, phần đất mà ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L là phần đất do ông bồi lấp phần ao không, được UBND xã cho phép để làm nhà bán nước đá, diện tích đất còn dư ra là phần tranh chấp mà ông cho ông V thuê, không liên quan đến phần đất ông đã bán cho vợ chồng ông L. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích thực tế mà ông S được sử dụng còn lại là bao nhiêu để có căn cứ xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện của ông S.

Đối với xác nhận ngày 12/4/2021, UBND xã M xác nhận ông S đứng tên sổ mục kê là thửa số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m², trong khi phần đất các bên tranh chấp là thửa số 2, tờ bản đồ số 3. Như vậy thực tế phần đất tranh chấp có phải là phần đất mà ông S được đứng tên sổ mục kê hay không tại phiên tòa hôm nay không thể làm rõ.

Đồng thời, bị đơn cho rằng, vào năm 2003 TAND huyện M đã giải quyết vụ án hành chính về đất đai có liên quan, xác định phần đất tranh chấp do nhà nước quản lý và yêu cầu ngừng tất cả các giao dịch chuyển nhượng, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ này để xác định phần đất tranh chấp là của ai, thuộc quyền quản lý sử dụng của nhà nước hay của cá nhân, để có căn cứ xác định quyền khởi kiện của ông S.

[4] Xét yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ của nguyên đơn: Ông S cho rằng, ngoài phần đất tranh chấp thì ông V còn có phần đất khác tại xã M, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Đối với số tiền 35.000.000 đồng ông S vay của ông V: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét là chưa giải quyết toàn diện vụ án, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông S đồng ý trả lại cho ông V số tiền 35.000.000 đồng.

[6] Do những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông S, ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0005791 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0005821 ngày 06/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Ngọt

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Phạm Kim Cúa