

Bản án số: 67/2020/DS-PT

Ngày: 06 - 5 - 2020

V/v tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Trung Hiếu.**

Ông **Lê Thanh Toàn.**

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Phương - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2020/TLPT – DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp “*Quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 192/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2020/QĐ - PT ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1987;
Địa chỉ: ấp MQ, xã M, huyện B, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền đề ngày 19/12/2018 - có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh **Trần Thanh N**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Bùi Quang N**, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số A, tổ 23, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền đề ngày 24/6/2019 - có mặt).

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

Ủy ban nhân dân huyện B

Địa chỉ: Khu 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn C** – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019 - vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn **Trần Thanh N.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Văn L trình bày:*

Nguyên vào năm 1985, cô ruột bà H có cho bà 01 phần đất chiều ngang 05m, dài 20m, tọa lạc Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang để làm cơ sở mua bán. Bà đã xây dựng nhà ở trên phần đất này.

Đến năm 1989, bà có quen biết và sống chung với ông Trần Văn C (chủ cơ sở đóng tàu, ghe nằm cạnh nhà bà) tại căn nhà nêu trên. Năm 2015, ông C mất, anh N là con ông C đã tiến hành thủ tục khai nhận di sản mà ông C để lại. Trong quá trình kê khai tài sản thì anh N cho rằng phần nhà và đất của bà đang ở là của anh nên đã kê khai luôn tài sản này.

Bà đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết và được địa phương tổ chức hòa giải ngày 29/9/2016. Theo đó, anh N đồng ý theo yêu cầu của bà và có viết “Giấy cam kết” khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ lập thủ tục tách thửa phần đất và nhà cho bà. Giấy cam kết được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 87, quyền số 01 ngày 13/3/2017.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh N không thực hiện thủ tục tách thửa phần đất và nhà cho bà như đã cam kết mà viện dẫn nhiều lý do kéo dài cho đến nay.

Bà H yêu cầu anh Trần Thanh N phải thực hiện thủ tục tách thửa trả lại cho bà phần đất ngang 05m; dài 20m (theo hiện trạng đo đạc thực tế là 98,7m²) tọa lạc Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang và căn nhà gắn liền trên đất theo đúng như giấy cam kết mà anh N đã viết.

** Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Bùi Quang N trình bày:*

Anh N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý cho bà H ở trên phần đất và căn nhà suốt đời chứ không tách thửa sang tên. Đồng thời anh N tự nguyện hoàn trả giá trị căn nhà trên phần đất tranh chấp cho bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có Công văn số 1714/UBND-NC ngày 23/8/2019 trình bày:*

Ông Trần Thanh N có đăng ký kê khai đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m², mục đích sử dụng: ONT + CLN tọa lạc Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG637767, sổ vào sổ CH03971, cấp ngày 11/4/2017. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh N là đúng trình

tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Xác định phần đất có diện tích thực tế là 98,7m² (số liệu đo đạc tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/4/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải) gắn liền với căn nhà bà H nằm trong thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m² do anh Trần Thanh N đứng tên tại Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang là của bà Trần Thị H.

Phần đất diện tích thực tế 98,7m² có tứ cận, cụ thể:

- + Bắc giáp Quốc lộ 1A.
- + Đông giáp đất Trần Thanh N.
- + Tây giáp đất Mai Văn B.
- + Nam giáp đất Nguyễn Thị Ngọc N.

(có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Bà H được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 30 tháng 10 năm 2019, bị đơn Trần Thanh N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và anh N đồng ý tự nguyện hoàn trả giá trị căn nhà trên phần đất tranh chấp cho bà H và đồng ý cho bà H ở hết đời.

Tại phiên tòa, các đương không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật tố tụng dân sự quy định; Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, ông Bùi Quang N, đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp tài liệu mới là bản photo Giấy khai sinh và Chứng minh nhân dân của chị Trần Thị Kim Th. Theo ông N, chị Th là con của ông Trần Văn C. Căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho anh Trần Thanh N thể hiện, các đồng thừa kế của ông Trần Văn C có Văn bản ngày 13/01/2017, từ chối nhận tài sản thừa kế là quyền sử dụng phần đất thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m². Tuy

nhiên, chị Trần Thị Kim Th không ký tên vào văn bản này. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét kháng cáo của ông Trần Thanh N.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như: Việc lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản, chứng cứ sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án là bản photo.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 192/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Trần Thanh N nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, đây là vụ án về “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đúng với quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Tại phiên tòa, ông Bùi Quang N, đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp tài liệu mới là bản photo Giấy khai sinh và Chứng minh nhân dân của chị Trần Thị Kim Th. Theo ông N, chị Th là con của ông Trần Văn C. Căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho anh Trần Thanh N thể hiện, các đồng thừa kế của ông Trần Văn C có Văn bản ngày 13/01/2017, từ chối nhận tài sản thừa kế là quyền sử dụng phần đất thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m². Tuy nhiên, chị Trần Thị Kim Th không ký tên vào văn bản này.

Theo bị đơn trình bày, thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m² có nguồn gốc do ông C để lại. Bà H có tranh chấp một phần thửa đất này với anh N. Ngày 28/9/2016, bị đơn có lập bản cam kết thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H trước khi các đồng thừa kế của ông Trần Văn C từ chối nhận tài sản thừa kế vào ngày 13/01/2017. Hồ sơ vụ án thể hiện, những người thuộc hàng thừa kế của ông C không đồng ý với yêu cầu của bà H (bút lục 74). Do đó, cần đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp tài liệu mới thể hiện hàng thừa kế của ông Trần Văn C còn có chị Trần Thị Kim Th. Chị Th không ký tên vào Văn

bản chối nhận tài sản thừa kế ngày 13/01/2017. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét kháng cáo của ông Trần Thanh N.

[4] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có những sai sót cần rút kinh nghiệm như sau:

Về hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi đơn khởi kiện: Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2018 (bút lục 12), nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn “thực hiện thủ tục tách thửa trả lại phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 20m tọa lạc ấp Mỹ Quới, xã T, huyện B, Tiền Giang và căn nhà gắn liền trên đất theo đúng Giấy cam kết”. Như vậy, nguyên đơn có hai yêu cầu: Thứ nhất, yêu cầu bị đơn thực hiện “thủ tục tách thửa”. Tuy nhiên, “thủ tục tách thửa” theo quy định tại điểm i Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai, là thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 195 Luật đất đai. Thẩm quyền để thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa phương theo quy định tại Điều 197 Luật đất đai là Ủy ban nhân dân các cấp. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn không phải là một loại tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (vấn đề này đã được rút kinh nghiệm tại Báo cáo số 15/BC-TA ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về Tổng hợp những hạn chế, thiếu sót trong công tác chuyên môn nghiệp vụ năm 2018 của các Tòa án thông qua công tác kiểm tra - trang 14); Thứ hai, nguyên đơn yêu cầu trả lại phần đất ngang 5m, dài 20m do chính nguyên đơn đang trực tiếp quản lý là không đúng thực tế, cũng không phù hợp với quy định tại Điều 166 hay 168 Bộ luật dân sự vì bị đơn không phải là người chiếm hữu tài sản mà nguyên đơn yêu cầu trả lại. Trong trường hợp này, Tòa án sơ thẩm cần hướng dẫn nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ngang 5m, dài 20m mà mình đang quản lý thuộc quyền sử dụng của mình, từ đó xác định quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất”, thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời cũng phù hợp với ý chí khởi kiện của nguyên đơn.

Về xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn: bị đơn có yêu cầu nguyên đơn và các thành viên cùng cư trú trả lại nhà đất mà nguyên đơn đang sử dụng cho bị đơn (bút lục 84-87). Đây chính là yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn bị đơn làm thủ tục phản tố để xem xét giải quyết chung trong một vụ án nhằm giải quyết vụ án một cách toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Về chứng cứ tài liệu làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản hòa giải cơ sở là căn cứ ban đầu xem xét điều kiện thụ lý vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất theo Điều 203 luật đất đai. Biên bản hòa giải cơ sở ngày 02/8/2018 (bút lục 08) là bản photo nên chưa được coi là chứng cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, cần làm rõ phần đất ông Trần Văn C (cha bị đơn Trần Thanh N) khiếu nại xin được cấp quyền sử dụng đất có bao gồm phần đất bà H đang trực tiếp sử dụng hay không. Bút lục 121-122 thể hiện, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang có quyết định số 3268/QĐ-UBND ngày 17/10/2008 giải quyết đơn khiếu nại của ông C, với nội dung bác đơn khiếu nại xin được công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đối với phần đất diện tích 504m², tọa lạc ấp MQ, xã T, Cái Bè, Tiền Giang (tài liệu có trong hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho anh N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp). Ủy ban nhân dân huyện B có tờ trình số 131/TTr-UBND ngày 24/8/2015 (bút lục 99) về việc thu hồi quyết định số 3268/QĐ-UBND ngày 17/10/2008 nhưng hồ sơ vụ án không thể hiện có quyết định thu hồi quyết định số 3268/QĐ-UBND. Trong Văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế ngày 13/01/2017 thể hiện có Văn bản số 2952/UBND-TD ngày 01/7/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn C (con là Trần Thanh N), Văn bản số 1466/UBND-NC ngày 12/7/2016 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn C (ủy quyền cho ông Trần Thanh N) nhưng hồ sơ vụ án không có hai văn bản này để xem xét phần đất được xem xét cấp cho hộ Trần Văn C có bao gồm phần đất bà H đang trực tiếp sử dụng hay không. Vì vậy, cần thu thập hai văn bản nêu trên để xem xét tính hợp pháp về trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho anh N đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m² tại Ấp MQ, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Theo đơn khởi kiện, phần đất bà H yêu cầu anh N trả lại chỉ có chiều ngang 5m nhưng khi xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích thực tế có chiều ngang 5,42m (về hướng Bắc) và 5,85m (về hướng Nam). Do đó, cấp sơ thẩm cần hướng dẫn bà làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cho phù hợp tránh xem xét giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, nếu công nhận quyền sử dụng đất cho bà H, cấp sơ thẩm cần xác định loại đất nhằm đảm bảo thi hành án khi bà đi đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất.

Định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là hai biện pháp thu thập chứng cứ với trình tự thủ tục được thực hiện khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thực hiện chung một văn bản là không phù hợp với quy định tại điểm c Khoản 4 Điều 104 và Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự, không thực hiện đúng biểu mẫu số 10-DS Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (bút lục 55-57).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo của anh N chưa được xem xét nên anh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 192/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2/ Về án phí: Anh Trần Thanh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai số 002530 ngày 30/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM
- VKSND Tỉnh Tiền Giang.
- TAND huyện B.
- Chi cục THA DS huyện B.
- Đương sự.
- Phòng KTNV & THA (TAT)
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương