

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 132/2020/DS-PT

Ngày : 28 - 9 - 2020

V/v tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 60/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 271/2020/QĐ-PT ngày 21/9/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đình B, sinh năm: 1962; bà Trần Thị Kim T, sinh năm: 1962; địa chỉ: 330 thôn C, xã P, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm: 1957; địa chỉ: 68 thôn Suối Thông B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H:

Ông Lê Phước H, sinh năm: 1962; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đình Thị Thanh T, sinh năm: 1975; địa chỉ: 54 N, thị trấn T, huyện Đ tỉnh L. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1/. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: 52 thôn Suối Thông B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

2/. Ông Nguyễn C; địa chỉ: 128 thôn Suối Thông B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

3/. Ông Nguyễn M (ba C); địa chỉ: 127 thôn Suối Thông B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

4/. Ông Lê Quang H; địa chỉ: 166 thôn Suối Thông B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

5/. Bà Võ Thị H (bà C); địa chỉ: 51 thôn Suối Thông B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

6/. Ông Trần Văn K, sinh năm: 1972; địa chỉ: 130 Thôn Suối Thông B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T trình bày:

Ngày 17/3/2006, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân Hý, hiện nay ông Hý đã mất và bà Nguyễn Thị T diện tích 2.069m² thuộc các thửa 647, 648, 649, 706, 707, 709, 747, 749 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ. Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Và diện tích đất ruộng khoảng 500m², diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận, phía đông giáp ruộng ông Lê Lân và ông Lê Thanh Tùng; phía tây giáp ruộng ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T; phía nam giáp ruộng của ông Trần Qua; phía Bắc giáp ruộng ông Trữ, bà C.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì ông bà đã canh tác và sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai. Trong quá trình sử dụng đất thì ông bà có thuê ông H lấy đá và san lấp mặt bằng để thuận lợi cho việc canh tác, trong đó san lấp cả phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông bà sử dụng đất đến năm 2016 thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/3/2016, diện tích 3.752m² thuộc các thửa đất số 652, 700 và diện tích đất 2.069m² thuộc các thửa đất số 647, 648, 649, 706, 707, 709, 747, 749 tờ bản đồ số 22.

Đối với phần diện tích đất 500m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà thỏa thuận với bà T sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và thỏa thuận trong

thời gian chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T có thể cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất, sau đó bà T cho ông Huỳnh Kim Thạch thuê lại diện tích đất nêu trên đến năm 2017 thì ông Thạch cho vợ chồng ông Lê Thanh Phong, bà Trần Thị Kim Huyền thuê lại để canh tác.

Sau khi ông bà đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng do ông H có tranh chấp đối với phần diện tích đất này, vì ông H cho rằng phần diện tích đất nêu trên là do ông H bỏ công sức và tiền bạc ra để khai thác đá tạo ra phần diện tích đất nên ông bà chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 500m².

Trong quá trình giải quyết vụ án ông bà có yêu cầu đo đạc đối với diện tích đất tranh chấp, theo kết quả đo vẽ ngày 17/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì phần diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế là 1.561m², diện tích đất này bà T đang quản lý, sử dụng.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H trả lại diện tích đất 1.561m² tọa lạc tại thôn Suối Thông B2, Đ, Đ (phần diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), xác định diện tích đất 1.561m² tọa lạc tại thôn Suối Thông B2, Đ, Đ là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà.

Bị đơn ông Nguyễn H trình bày:

Năm 2003, ông H có mua của ông Trần Qua diện tích đất 600m² với giá 6.000.000 đồng. Năm 2008, ông H có mua của ông Nguyễn Văn Giáp diện tích đất 150m² với giá 3.200.000 đồng. Năm 2009, ông H có mua của ông Lê Thanh Tùng diện tích đất 450m² với giá 10.000.000 đồng. Mục đích ông H mua đất để cải tạo kinh tế và vỡ hoang, diện tích đất mua để làm đường đi không liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp.

Khi mua đất của các hộ dân nêu trên thì các bên chỉ viết giấy tay chứ chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp hiện nay là do ông khai hoang chứ không pH như nguyên đơn ông B, bà T trình bày. Cụ thể, trong thời gian từ năm 2009-2014 thì ông có khai hoang phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay, ông là người trực tiếp đưa công và thiết bị vào để thực hiện việc mức đá, khai thác các loại đá xanh, đá tảng để bán cho các công ty vật liệu xây dựng và để có được diện tích đất để canh tác, sử dụng. Thời điểm ông khai thác thì đất chưa thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai vì đang là đất hoang, đồi đá. Ông khai thác liên tục trong 4 năm để hình thành nên một diện tích đất có thể canh tác trồng rau màu. Tại thời điểm khai hoang đất thì ông không xin ý kiến của chính quyền địa pH. Sau khi khai hoang được diện tích đất nêu trên thì ông rời khỏi địa pH để điều trị bệnh nên không canh tác, không sử dụng đất.

Sau khi trở về thì ông phát hiện ông B, bà T đã tự ý đổ đất và canh tác, sử dụng đất của ông H nên các bên phát sinh tranh chấp, pH nhờ sự can thiệp của chính quyền địa pH.

Phần diện tích đất tranh chấp cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là đất hoang hóa nên đề nghị được đăng ký cấp quyền sử dụng đất.

Nay ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thanh T trình bày:

Ngày 23/3/2016, bà có mua của ông B, bà T diện tích đất khoảng 8.000m², trong đó diện tích đất 5.821m² là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại khoảng hơn 2.000m² thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 1.090.000.000 đồng. Bà T đã đưa cho ông B, bà T 490.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng thì các bên thỏa thuận khi nào thực hiện xong việc chuyển nhượng và giao đủ đất cho bà thì bà sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Sau khi bà nhận chuyển nhượng thì bà cho thuê đất bao gồm cả phần diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp, hợp đồng thuê đến tháng 7/2019 thì hết hạn.

Hiện nay bà đang là người quản lý, sử dụng đất. Nay các bên tranh chấp thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trong trường hợp phần diện tích đất đang tranh chấp mà nguyên đơn ông B, bà T được công nhận quyền sử dụng thì bà và ông B, bà T sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn thiếu, phần chênh lệch diện tích thì các bên tự thỏa thuận. Trong trường hợp phần diện tích đất đang tranh chấp nguyên đơn ông B, bà T không được công nhận quyền sử dụng thì bà yêu cầu được công nhận phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì bà không nhận chuyển nhượng nữa, số tiền chuyển nhượng các bên tự giải quyết, nếu có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, bà không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông B, bà T về diện tích đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông B, bà T. Ngoài ra, bà không chuyển nhượng diện tích đất nào khác. Thời điểm chuyển nhượng giữa các bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, giá chuyển nhượng là 11.000.000 đồng.

Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Nam Phi trình bày:

Trước đây cha của ông là ông Trần Qua có bán cho ông H diện tích đất làm đường đi, còn diện tích đất cụ thể bao nhiêu thì ông không biết. Tại thời điểm ông H mua đất của ông Qua thì ông Phi thấy phần diện tích đất mà hiện nay các bên tranh chấp là đất đồi đá. Sau đó, ông H mua đất của ông Trần Qua và một số hộ dân khác có đất lân cận để làm đường đi vào khai thác đá. Ông là người sử dụng đất liền kề với đất ông B, bà T và đất ông H khai thác. Nay các bên tranh

chấp thì ông không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Giáp trình bày:

Trước đây ông có bán cho ông H diện tích đất làm đường đi, tại thời điểm ông H mua đất thì ông Giáp thấy phần diện tích đất mà hiện nay các bên tranh chấp là diện tích đất đồi đá. Sau khi ông H khai thác xong thì ông B, bà T đổ đất san lấp. Nay các bên tranh chấp thì ông không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Trần Nam Mai trình bày:

Trước đây cha vợ của ông là ông Trần Thanh Tùng có bán cho ông H diện tích đất làm đường đi, còn diện tích đất cụ thể là bao nhiêu thì ông không rõ. Ông Mai thấy phần diện tích đất mà hiện nay các bên tranh chấp là đất đồi đá. Sau đó, ông H mua đất của ông Tùng và một số hộ dân khác có đất lân cận để làm đường đi vào khai thác đá. Nay các bên tranh chấp thì ông không có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành H giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T.

Tạm giao cho ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T diện tích đất 768m² thuộc các thửa 1/746; diện tích 304m², 748 diện tích 205m², 1/750 diện tích 150m², 1/751 diện tích 109m² tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Có họa đồ kèm theo.

Tạm giao cho ông Nguyễn H diện tích đất 768m² thuộc thửa 1/746 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh L. Có họa đồ kèm theo.

Buộc ông Nguyễn H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T số tiền chi phí san lấp mặt bằng là 34.092.240 đồng và số tiền 3.156.500 đồng chi phí đo vẽ và định giá tài sản. Tổng cộng là 37.248.740 đồng.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/11/2019, nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Ông B, bà T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía bị đơn ông Nguyễn H, người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Lê Phước H không kháng cáo, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành

pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T; hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T:

Ngày 27/3/2006, ông H, bà T và ông B, bà T có lập giấy sang nhượng diện tích đất 2.069m² thuộc các thửa đất số 647, 648, 649, 706, 707, 709, 747, 749 cùng tờ bản đồ số 22 (hiện nay toàn bộ diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và một số diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, hiện trạng diện tích đất khi viết giấy chuyển nhượng là đất ruộng. Ông B, bà T sử dụng và canh tác ổn định diện tích đất nêu trên từ năm 2006-2009.

Còn ông H thì lại cho rằng từ năm 2009-2014, ông H khai thác đất, đá tại thửa đất số 746 tờ bản đồ số 22 xã Đ, huyện Đ, trong quá trình khai thác đá thì ông H có nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Trần Qua, ông Nguyễn Văn Giáp, ông Nguyễn Thanh Tùng để làm lối đi và sử dụng đất tại khu vực này.

Như vậy, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do các bên nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng lại không thể diện tích đất cụ thể, thuộc thửa đất nào.

Đối chiếu với bản đồ địa chính số 22 xã Đ đo năm 1998 thì thấy rằng liên kề với diện tích đất 2.069m² của ông B, bà T là 3 thửa đất 748, 750, 751, còn thửa đất 746 là đồi đá, xung quanh khu vực này đều là đất ruộng lúa. Toàn bộ diện tích đất thuộc 3 thửa đất nêu trên thì hiện nay các bên đang tranh chấp và cơ quan có thẩm quyền chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất cứ ai, chưa có hộ dân nào đăng ký quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất nêu trên trong sổ mục kê. Phù hợp với giấy chuyển nhượng đất ngày 17/3/2006 thể hiện ngoài diện tích đất nhận chuyển nhượng 2.069m² thì ông B, bà T còn nhận chuyển nhượng một số đất ruộng đang khai phá.

Sau khi ông H tiến hành khai thác đá tại thửa đất 746 thì ông B, bà T mới tiến hành san lấp mặt bằng tại các thửa 748, 750, 751 và san lấp một phần diện tích đất thuộc một phần thửa 746 mà ông H đã khai thác đá để lấy đất sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà H xác định việc khai thác đá và san lấp mặt bằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do ông bà thuê ông H và có trả tiền công nhưng ông B, bà T lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi đó ông H lại không thừa nhận lời trình bày của ông B, bà T. Ông H chỉ thừa nhận có san lấp cho ông B, bà T phần diện tích đất ruộng chứ không san lấp thửa 746. Phù hợp với hiện trạng thực tế sử dụng đất, nghĩa là đối với thửa 746 là đồi đá tảng không thể canh tác được mà chỉ sau khi khai thác xong, đổ đất nâng nền thì mới có mặt bằng để canh tác, phù hợp với biên bản xác minh tại Ủy

ban nhân dân xã Đ thể hiện diện tích đất ông B, bà T sang nhượng hợp pháp là 2.069m^2 và 3.752m^2 còn lại thửa 746 là đồi đá, cũng phù hợp với lời khai của những người sử dụng diện tích đất liền kề khu vực này xác định toàn bộ diện tích đất đồi đá là do ông H khai thác, sau đó ông B, bà T san lấp mặt bằng rồi chuyển nhượng toàn bộ cho bà T.

Theo giấy sang nhượng đất (bút lục số 193, 194, 195) thể hiện: Ngày 12/7/2003, ông Trần Qua có sang nhượng cho ông Nguyễn H 600m^2 đất ruộng để làm đường đi chở đá. Ngày 10/3/2008, ông Nguyễn Văn Giáp có sang nhượng cho ông Nguyễn H 150m^2 đất ruộng để làm đường đi chở đá. Ngày 07/4/2009, ông Lê Thanh Tùng có sang nhượng cho ông Nguyễn H 450m^2 đất ở sinh đá. Toàn bộ diện tích đất mà ông H nhận sang nhượng nêu trên chỉ nhằm mục đích để làm đường đi để phục vụ cho nhu cầu khai thác đá và chở đá của ông H, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc ông H có thuê thợ vào khai thác đá nhằm mục đích khai thác đá cho ông H hay khai thác đá để lấy đất canh tác và sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên hay các thợ tự khai thác đá để phục vụ cho gia đình của các thợ khai thác đá để từ đó mới xác định được công sức đóng góp của các bên đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Trong khi đó, theo giấy sang nhượng ruộng đất nông nghiệp (bút lục số 179A) thể hiện: Diện tích đất ông B, bà T nhận sang nhượng của ông Hý, bà T vào ngày 17/3/2006 có tứ cận như sau: Phía Tây giáp ruộng ông Trần Đình B; Phía Bắc giáp ruộng ông C, ông ba C; Phía Đông giáp ông Lê Lân (bốn Đề), ông Lê Thanh Tùng (ông C); Phía Nam giáp ruộng ông Trần Qua. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ đối với diện tích đất mà ông B, bà T nhận chuyển nhượng của ông Hý, bà T có vị trí như thế nào, diện tích đất khi nhận bàn giao thì có đúng với vị trí đất hiện nay không? Khi nhận bàn giao đất thì hiện trạng đất như thế nào? hiện nay các đương sự đều xác định diện tích đất ông B, bà T nhận chuyển nhượng của ông Hý, bà T trong có cả phần diện tích đất đang tranh chấp thì tứ cận đất hiện nay có gì thay đổi so với trước đây khi ông Hý, bà T bàn giao đất cho ông B, bà T không?

Từ đó mới có căn cứ xác định phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông B, bà T nhận chuyển nhượng của ông Hý, bà T từ năm 2006 hay do ông H khai thác đá mới tạo nên diện tích đất như hiện nay mà các bên đang tranh chấp. Do đó, mới có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất nêu trên là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B, bà T hay của ông H.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ khi ông Hý, bà T bàn giao đất cho ông B, bà T thì bàn giao đến đâu, diện tích cụ thể là bao nhiêu, vị trí đất như thế nào, quá trình quản lý, sử dụng đất thì ai là người trực tiếp canh tác đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để đánh giá vụ án một cách toàn diện, khách quan nhưng lại xác định ông H và ông B, bà T cùng có công sức ngang nhau trong việc khai hoang, tôn tạo đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 746 là không có căn cứ, và tiến hành chia diện tích đất

tranh chấp thành hai phần bằng nhau cho các bên là không đúng quy định của pháp luật.

Bởi lẽ, theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp và đất ruộng ngày 23/3/2016 (bút lục số 186) thì ông B, bà T sang nhượng cho ông Nguyễn, bà T 3.752m² và 2.069m² cùng tờ bản đồ số 22 (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Và diện tích 2.000m² (đo đạc thực tế là 1.561m²) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 1.090.000.000 đồng. Đã thanh toán 300.000.000 đồng. Số tiền 790.000.000 đồng ông Nguyễn, bà Tran cam kết sẽ giao đủ vào ngày 04/4/2016. Ngày 16/4/2016, ông B, bà T đã nhận 190.000.000 đồng, số tiền 600.000.000 đồng còn lại bà T cam kết khi nào giải quyết tranh chấp xong thì sẽ thanh toán, giấy sang nhượng có C ký xác nhận của người sang nhượng là ông B, bà T và người nhận sang nhượng là ông Nguyễn, bà T. Do có tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng này chưa được thực hiện xong. Các đương sự đều thừa nhận ông B, bà T đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng trên cho bà T và bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2016 cho đến nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà T và ông Nguyễn, bà T đối với phần diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tuyên buộc bà T giao lại diện tích đất 768m² thuộc thửa 1/746 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh L nhưng lại xác định diện tích đất 768m² thuộc thửa 1/746 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh L là của ông H và tạm giao cho ông H diện tích đất 768m² thuộc thửa 1/746 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh L là không đúng quy định của pháp luật, gây khó khăn cho công tác thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hơn nữa, theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp và đất ruộng ngày 23/3/2016 nêu trên thì bà T và chồng của bà T là ông Nguyễn cùng nhận chuyển nhượng đất tranh chấp nêu trên của ông B, bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa ông Nguyễn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với việc khai thác đá trên diện tích đất tranh chấp thì cả nguyên đơn ông B, bà T và bị đơn ông H đều trình bày chính bản thân là người trực tiếp thuê người vào khai thác đá và hưởng sản phẩm theo thỏa thuận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ ai là người trực tiếp thuê thợ khai thác đá. Từ đó mới có căn cứ để xác định công sức đóng góp của cả nguyên đơn ông B, bà T và bị đơn ông H vào diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

Do đó, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ. Do hủy án vì vi phạm tố tụng và chưa thu thập xác minh đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên không xem xét kháng cáo của nguyên đơn ông B, bà T.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông B, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B, bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Về án phí sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông H sinh năm 1957, hiện nay đã trên 60 tuổi. Theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2014/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 cũng như Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí. Vì vậy, trong quá trình giải quyết vụ án cần miễn toàn bộ án phí cho ông H.

Về chi phí tố tụng khác: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà đương sự đã tạm nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc “*Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T; bị đơn ông Nguyễn H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Đình B, bà Trần Thị Kim T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông B, bà T đã nộp theo biên lai thu số 0016116 ngày 10/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

