

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày: 11-01-2022.

“V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản
và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài
sản bị xâm phạm”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang; ông Trần Quốc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào ngày 11-01-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 350/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 86/2020/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Việt H, sinh năm 1970, cư trú tại: Số 9, hẻm 13, đường t, khu phố 3, Phường 1, thành phố t, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị Ngọc H1, sinh năm 1959, cư trú tại: Số 154/12, đường N, Phường Y, Quận X, Thành phố H. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

+ Ông Trần Thành L, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1975. Cùng cư trú tại: Tổ 6, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Lê Thị T, sinh năm 1960, cư trú tại: Tổ 20, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Trần Văn H2, sinh năm 1948, cư trú tại: Tổ 5, Trần Văn H2. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, cư trú tại: Số 9, hẻm 13, đường T, khu phố 3, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D: Ông Lê Việt H, sinh năm 1970, cư trú tại: Số 9, hẻm 13, đường T, khu phố 3, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị Ngọc H1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Việt H trình bày:

Vào ngày 20-9-2007, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Văn H2 03 ha đất rẫy, tọa lạc tại: Ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, với giá 450.000.000 đồng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông và bà T, ông H2 có làm “Hợp đồng thỏa thuận mua đất”, có ông Triệu Ngọc Phấn ký tên làm chứng. Ông trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2007, trồng cao su từ năm 2008 không ai tranh chấp, đến ngày 21-3-2012 bà Lâm Thị Ngọc H1 thuê người chặt phá toàn bộ cao su, ông có nộp đơn yêu cầu Công an huyện Tân Châu xử lý nhưng không khởi tố hình sự.

Ông gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Tân Hội giải quyết việc bà T chuyển nhượng đất cho ông nhưng đất bị tranh chấp, tại phiên hòa giải ngày 13-4-2012, bà T thừa nhận 03 ha đất nêu trên là bà T đã chuyển nhượng cho ông.

Căn cứ vào biên bản hòa giải thành giữa ông và bà T, ông đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã nhiều năm nay Ủy ban nhân dân xã Tân Hội cứ đùn đẩy, kéo dài không giải quyết.

Từ năm 2012 đến nay mỗi khi ông đi kê khai đăng ký đất thì bị bà H1 tranh cãi bằng cách nộp đơn khiếu nại đòi đăng ký đất trong khi bà H1 không liên quan gì đến phần đất này.

Đến ngày 16-12-2019, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Trần Thành L, bà Nguyễn Thị B, cũng bằng giấy tay, ông L, bà B trồng mì trên đất.

Vì vậy, ông khởi kiện bà H1 yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất ông đã nhận chuyển nhượng của bà T, ông H2 có diện tích đo đạc thực tế là 30.413 m², thuộc thửa 59, tờ bản đồ 39 và một phần thửa 04, tờ bản đồ 47; buộc bà H1 bồi thường giá trị cây cao su trên đất mà bà H1 đã chặt.

Riêng việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà B ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 trình bày:

Vào năm 2010, bà được vợ chồng ông Lê Ngọc T2, bà Phạm Thị Kiều T3 ủy quyền thực hiện việc nhận chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 123.942 m² đất cao su, tọa lạc tại: Ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh từ vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Văn H2, việc chuyển nhượng đã xong, ông T2, bà T3 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2011.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T3 chỉ đạo cho bà thuê người phá bỏ cây cao su trên đất vì cây còi cọc, không phát triển được, bà thuê người chặt cao su trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Ngày 13-4-2012, Ủy ban nhân dân xã Tân Hội mời đến giải quyết việc ông Lê Việt H, bà Lê Thị T thừa bà chặt cây cao su trên 03 ha đất mà ông H cho rằng vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho ông H nhưng bà xác định 03 ha đất này không phải của ông H, bởi vì:

Ông Lâm Văn T4 chuyển nhượng cho bà Lê Thị T 12 ha đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi giao đất đã giao dư 03 ha không có giấy chứng nhận quyền sử dụng, khi bà T chuyển nhượng đất cho bà T3 cũng tính theo diện tích trong giấy chứng nhận nên không biết dư 03 ha, đến khi bà T3 nhận đất, giao cho bà dọn dẹp cây trên đất, đo đạc lại để chuyển nhượng cho người khác thì bà phát hiện ra 03 ha đất dư này, bà đã báo cho ông Lâm Văn T4, ông Lâm Văn T4 ủy quyền cho bà làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà đã làm nhưng vẫn chưa được cấp vì bị sai số thửa, cần điều chỉnh lại.

Ngày 20-9-2011, ông Lâm Văn T4 làm giấy tay chuyển nhượng cho bà phần đất này để bà tự đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, thực tế thì chưa chuyển nhượng.

Ngày 16-5-2016, ông Lâm Văn T4 lập văn bản ủy quyền cho bà trực tiếp liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu để lập và đăng ký hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 ha đất đã giao dư cho bà T, 03 ha đất này giáp ranh với 123.942 m² đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng mà ông Tùng đã chuyển nhượng cho bà T vào năm 2007, trong giấy ủy quyền cũng có ghi: *Trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký đất, nếu có phát sinh tranh chấp thì bà có quyền đại diện ông T4 giải quyết, mọi ý kiến của bà là ý kiến của ông T4, thời hạn ủy quyền cho đến khi thực hiện xong những việc trên hoặc hết hạn theo quy định của pháp luật.*

Vào tháng 4 năm 2012, ông Lê Việt H điện thoại cho bà, dùng lời lẽ xúc phạm, hăm dọa vì bà xin đăng ký 03 ha đất này, ông H cho máy vào cày đất nên bà báo Công an xã Tân Hội giải quyết, ông H cam kết sẽ không thực hiện những hành vi nêu trên nữa.

Trong phiên hòa giải ngày 13-4-2012, Ủy ban nhân dân xã Tân Hội kết luận: 03 ha đất nêu trên bà T chưa phải chủ sở hữu nên bà T có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sau đó mới được chuyển nhượng cho ông H hoặc lấy đất khác có giấy chứng nhận quyền sử dụng để giao cho ông H. Biên bản hòa giải có ông H, bà T có ký tên.

“Hợp đồng thỏa thuận mua đất” ngày 20-9-2007 giữa bên bà T và bên ông H là không hợp lý, vì: Nội dung ghi bà T, ông H2 bán cho ông H 15 ha đất nhưng ông H chỉ trả 450.000.000 đồng là giá trị của 03 ha; tại thời điểm bà T chuyển nhượng đất cho ông H thì bà T chưa nhận chuyển nhượng đất từ ông Lâm Văn T4 vì ông Lâm Văn T4 chuyển nhượng đất cho bà T vào ngày 06-12-2007, bà T chuyển nhượng trong khi chưa có đất nên việc ông H khai đã nhận chuyển nhượng đất của bà T vào ngày 20-9-2007 là điều vô lý.

03 ha đất mà ông H đang khởi kiện thì chỉ có ông Lâm Văn T4 mới có quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông H không có quyền này và

cao su trên đất cũng không phải của ông H mà là của vợ chồng bà T3, bà chặt cao su theo chỉ đạo của bà T3.

Vì vậy, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Vào tháng 9 năm 2007, bà và chồng là ông Trần Văn H2 có chuyển nhượng cho ông Lê Việt H 03 ha đất rẫy, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nguồn gốc phần đất này là do bà nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn T4 vào năm 2006, khi chuyển nhượng thì tính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T4 là 12 ha nhưng thực tế là 15 ha, gồm 12 ha có giấy chứng nhận quyền sử dụng và 03 ha chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông T4 biết nhưng không tranh chấp 03 ha đất này.

Phần 12 ha có giấy chứng nhận quyền sử dụng bà đã sang tên từ ông Lâm Văn T4; phần 03 ha đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng bà chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Lê Việt H.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H có đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, huyện Tân Châu kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với thời điểm bà làm thủ tục sang tên 12 ha đất từ ông Lâm Văn T4, Ủy ban nhân dân xã Tân Hội có hứa đi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng đến nay ông H vẫn chưa được cấp vì bị bà H1 ngăn cản.

Vào tháng 3 năm 2012, bà H1 cho người chặt phá 12 ha cao su của bà và 03 ha cao su của ông H, thời điểm đó cây cao su được 05 năm tuổi. Sự việc trên bà và ông H có báo Cơ quan Công an huyện Tân Châu, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Châu giải quyết, Công an xã Tân Hội, huyện Tân Châu có lập biên bản và bà H1 thừa nhận có chặt phá cây cao su của bà và ông H.

Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, mong Tòa án giải quyết để ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 không có thâm quyền, không liên quan đến 03 ha đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành L trình bày:

Vào ngày 16-12-2019, ông và vợ là Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Lê Việt H 03 ha đất giáp ranh với đất của ông, với giá 1.200.000.000 đồng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông và ông H có làm giấy tay, hai bên ký tên, có hai người ký tên làm chứng, ông đã trả cho ông H được 530.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ.

Khi chuyển nhượng là đất trống, sau đó ông trồng mì, lắp đặt đường điện, hệ thống tưới tiêu.

Khi nhận chuyển nhượng ông không biết đất này ông H đang có tranh chấp với bà H1.

Ông không yêu cầu gì trong vụ án này, nếu ông H thắng kiện thì bên ông và bên ông H tự thỏa thuận tiếp tục chuyển nhượng; nếu ông H thua kiện thì ông tự nguyện di dời hệ thống điện, hệ thống tưới, thu hoạch mì để giao đất cho

người được Tòa án xử được quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng giữa ông và ông H sẽ tự giải quyết, nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà là vợ ông Trần Thành L, thống nhất theo yêu cầu của ông Lũy.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 86/2020/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 160, 221, 223 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 604, 608 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt H đối với bà Lâm Thị Ngọc H1 về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 30.413 m², tại thửa 59, tờ bản đồ 39 và một phần thửa 04, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại: Ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất ông Hảo; Tây giáp đường đất; Nam giáp thửa số 04, tờ bản đồ số 47; Bắc giáp thửa 43, thửa 45, tờ bản đồ số 40 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Việt H và bà Nguyễn Thị D.

Buộc bà Lâm Thị Ngọc H1 bồi thường cho ông Lê Việt H 287.200.000 (hai trăm tám mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng giá trị 03 ha cây cao su bị chặt.

Bà Lâm Thị Ngọc H1 phải chịu 14.660.000 (mười bốn triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 10-11-2020, bà Lâm Thị Ngọc H1 kháng cáo, không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Việt H vì là đất của ông Lâm Văn T4, không chấp nhận bồi thường giá trị cây cao su bị chặt vì bà chặt theo sự chỉ đạo của bà Phạm Thị Kiều T3 là người ủy quyền cho bà thực hiện các giao dịch và quyết định những vấn đề liên quan đến phần đất mà ông H đang tranh chấp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lâm Thị Ngọc H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Ông Lê Việt H khởi kiện bà Lâm Thị Ngọc H1 yêu cầu công nhận cho ông H được quyền sử dụng đất nhưng bà H1 không phải là người chiếm hữu sử

dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông H là chưa đúng vì việc này không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Ông H yêu cầu bồi thường cây cao su trên đất đã bị chặt nhưng không chứng minh được quyền sử dụng của ông H đối với đất này; chưa làm rõ ông H có thuộc đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 bồi thường là chưa có cơ sở vững chắc.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lâm Văn T4, bà Nguyễn Ngọc Bích chuyển nhượng cho bà T, ông H2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng khi giao đất lại giao dư 03 ha, khi ông Lâm Văn T4 biết được đã làm giấy tay bán 03 ha đất này cho bà H1 và làm thủ tục ủy quyền cho bà H1 kê khai đăng ký nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lâm Văn T4, bà Bích vào tham gia tố tụng. Ngoài ra, bà H1 khai việc chặt cao su là làm theo chỉ đạo của người ủy quyền cho bà H1 là bà Phạm Thị Kiều T3 nhưng không đưa bà T3 vào tham gia tố tụng để làm rõ là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Bà H1 là người cao tuổi, đã nộp đơn xin miễn án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không miễn là không đúng theo Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Bà Lâm Thị Ngọc H1, ông Trần Văn H2, ông Trần Thành L, bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt H đối với bà Lâm Thị Ngọc H1. Theo đơn khởi kiện ngày 04-10-2019, ông H trình bày đã nộp hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, và sau đó là Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu từ năm 2012 đến nay nhưng Ủy ban nhân dân xã đùn đẩy, kéo dài chưa giải quyết do bà H1 tranh cản, đây là thủ tục hành chính giữa ông H và Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, không phải là tranh chấp dân sự.

Ông H không kiện bà H1 để tranh chấp quyền sử dụng đất mà yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H được quyền sử dụng đất, yêu cầu này không phải là những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, đất đai là loại tài sản đặc biệt, quyền sử dụng đất của người dân được Nhà nước công nhận thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Điều

105 của Luật Đất đai quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất. Người dân được quyền sử dụng đất, không được quyền sở hữu, thể hiện tại Điều 4 của Luật Đất đai như sau: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”*, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 160, Điều 221, Điều 223 của Bộ luật Dân sự về công nhận quyền sở hữu để công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H trong khi Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu đang xem xét vấn đề này là không đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án và không đúng quy định của Luật Đất đai.

[3] Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Việt H, bà Nguyễn Thị D là chưa đủ căn cứ, bởi vì:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Văn H2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm Văn T4, bà Nguyễn Ngọc Bích vào năm 2007, hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng là 123.942 m², theo 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T, ông H2 đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng theo diện tích này, khi giao đất không đo đạc, diện tích thực tế bà T, ông H2 sử dụng là 154.355 m².

Ngày 22-5-2010, vợ chồng bà T, ông H2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phạm Thị Kiều T3, ông Lê Ngọc T2. Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng cũng ghi theo diện tích trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế. Bà T3, ông Ngọc T2 đã làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-01-2011.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà T3 đã bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo Bản án phúc thẩm số: 163/2015/DS-PT ngày 30-6-2015, tức là sau 05 năm kể từ khi chuyển nhượng.

Trong 05 năm này 30.413 m² đất ông H đang tranh chấp là do ai sử dụng, khi bà T chuyển nhượng đất cho bà T3 thì giao theo diện tích trong giấy chứng nhận hay giao theo hiện trạng bao gồm 30.413 m² ông H đang tranh chấp trong vụ án này vì ông H khai mua đất của bà T từ năm 2007; ngược lại bà H1 khai, sau khi bà T3 nhận chuyển nhượng, đo đạc đất, thanh lý cây trồng để chuyển nhượng đất lại cho người khác thì phát hiện ra đất thực tế dư 03 ha so với diện tích chuyển nhượng; em bà T3 là ông Nguyễn Trí Quang khai với Cơ quan Cảnh sát điều tra trong hồ sơ xử lý việc chặt cao su là ông được bà T3 giao trông coi đất, ông được khai thác cao su trên đất, mật độ cao su rất thưa, cây xấu, thu

hoạch không được bao nhiêu nên ông cho người cạo mủ tự bán, muốn đưa ông bao nhiêu tiền thì đưa.

Lời khai của ông H tại Cơ quan Điều tra khi yêu cầu xử lý hành vi bà H1 chặt cao su và trong vụ án này không thống nhất, không đúng theo “Hợp đồng thỏa thuận mua đất” ngày 20-9-2007 nhưng chưa được làm rõ, cụ thể là: Trong “Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất” ngày 20-9-2007, nội dung ông H và bà T cùng mua đất của ông Tùng, số tiền ông H trả tương đương 03 ha; lời khai với Cơ quan Cảnh sát điều tra thì ông H khai sau khi mua đất của ông Tùng, bà T dư 03 ha chưa có giấy chứng nhận nên kêu bán cho ông, ông không trực tiếp sử dụng đất mà đưa cho bà T 20.000.000 đồng để trồng cao su cho ông; tại tòa án thì ông H khai mua đất từ bà T và trồng cao su từ năm 2007 đến nay.

Cả ông Lâm Văn T4, bà Lâm Thị Ngọc H1, ông Lê Việt H đều kê khai đăng ký phần đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu giải quyết từ năm 2011 đến nay thể hiện qua các văn bản sau đây: Biên bản hòa giải ngày 13-4-2012, của Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, giải quyết tranh chấp giữa ông H và bà T; Biên bản hòa giải không thành vào ngày 10-7-2015 giữa ông Lâm Văn T4 và bà T; Công văn số: 41/UBND ngày 31-8-2015, của Ủy ban nhân dân xã Tân Hội trả lời ông H về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó nêu rõ là đề nghị ông H yêu cầu bà T giải quyết dứt điểm tranh chấp với ông Lâm Văn T4 trước khi ông H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công văn số: 2510/UBND ngày 13-9-2019, của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu về việc giải quyết đơn của ông H và đơn của bà H1, nội dung là giao cho Ủy ban nhân dân xã Tân Hội tổ chức hòa giải tranh chấp giữa ông H và bà H1; Công văn số: 5598/VP-TD ngày 23-12-2015, của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, về việc truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, nội dung giao Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu chỉ đạo giải quyết việc bà H1 kê khai đăng ký đất và báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh. Ngoài ra còn các biên bản khác thể hiện việc tranh chấp của 03 bên trong cùng 03 ha đất nhưng đến nay kết quả giải quyết thế nào chưa được xác minh làm rõ.

Đất tranh chấp có liên quan trực tiếp đến vợ chồng ông Lâm Văn T4, bà Nguyễn Ngọc Bích nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng mà công nhận quyền sử dụng đất cho ông H là bỏ sót người tham gia tố tụng, theo biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì ông Lâm Văn T4 khai là không tranh chấp, lời khai này mâu thuẫn với các văn bản trước đây của ông

Lâm Văn T4 và mâu thuẫn với lời khai của vợ ông Lâm Văn T4 là bà Nguyễn Ngọc Bích vì bà Bích có văn bản trình bày ý kiến và lời khai trong giai đoạn xét xử phúc thẩm là vợ chồng bà đã xin đăng ký đất từ năm 2011 đến nay chưa được giải quyết, không chấp nhận việc Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông H vì đất của vợ chồng bà, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại làm rõ, không chấp nhận tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

[4] Về việc giải quyết yêu cầu bồi thường cây cao su bị chặt, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề sau đây:

Cao su bị chặt vào tháng 3 năm 2012, sau khi bà T đã chuyển nhượng đất cho bà T3, ông Tùng. Theo bà H1 khai, sau khi bà T giao đất, bà T3 chỉ đạo cho bà đo đạc lại mới phát hiện ra 03 ha đất dư so với hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án nhân dân huyện Tân Châu xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T3, ông Tùng vào năm 2014.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông H có thật hay không, nếu có thật thì chuyển nhượng vào năm 2007 hay sau khi bà T chuyển nhượng đất cho bà T3, ông Tùng vào năm 2011.

Tại thời điểm cao su bị chặt thì đất do ai đang quản lý chưa được làm rõ để xác định cao su trên đất có thuộc quyền sở hữu của ông H hay không. Nếu bà T giao đất cho bà T3 từ khi chuyển nhượng đất mà cao su trên đất là của ông H thì trách nhiệm thuộc về bà T, không phải bà H1.

Ngoài ra, căn cứ vào các hợp đồng ủy quyền giữa bên bà T3, ông Tùng và bà H1 thì cao su bị chặt trong thời gian bà H1 đang thực hiện ủy quyền. Bà H1 khai là trong hợp đồng ủy quyền không ghi cụ thể từng công việc nhưng giao cho bà quyết định mọi vấn đề liên quan đến đất nhận chuyển nhượng, do cây trồng trên đất đã bị cản cỗi, không thể thu hoạch được nên thu dọn để chuyển nhượng đất cho người khác, bà T3 chỉ đạo cho bà H1 thông qua nhân viên của bà T3 tên là Thanh. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng bà T3 tham gia tố tụng để làm rõ việc ủy quyền và trách nhiệm của các bên trong hợp đồng ủy quyền để xác định ai là người chịu trách nhiệm trong việc chặt cây cao su trên đất là bỏ sót người tham gia tố tụng, chưa đủ căn cứ để buộc bà H1 bồi thường.

[5] Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Do hủy bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của bà H1.

[8] Bà H1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 thì người đề nghị miễn án phí phải có đơn nộp cho Tòa án. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án bà H1 không nộp đơn đề nghị miễn án phí, tạm ứng án phí mà chỉ nộp đơn sau khi xét xử sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm không miễn án phí cho bà H1 là đúng, Vị Đại diện Viện kiểm sát cho rằng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải miễn án phí cho bà H1 là không đúng theo Điều 14 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14. Tuy nhiên, khi xét xử lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét miễn án phí cho bà H1 vì đã có đơn đề nghị nộp cho Tòa án vào ngày 07-11-2020.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, bà H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 86/2020/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tân Châu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị Ngọc H1 không phải chịu, hoàn trả cho bà H1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001350 ngày 16-11-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Đồng