

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 22/2019/DS-PT
Ngày 15- 3 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Chiêm (Chim) Quốc T, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959, cư trú tại: Ấp 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. Bà Phan Thị V, sinh năm 1959; cư trú tại: Ấp 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Chiêm (Chim) Quốc T, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1981

3. Anh Trần Văn L, sinh năm 1978

4. Cháu Trần Văn K, sinh năm 2000

5. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng cư trú tại: 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của chị A, anh L, cháu K: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959, cư trú tại: Ấp 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

6. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Trụ sở: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Chiêm Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Chiêm (Chim) Quốc T trình bày:

Ông có phần đất tọa lạc tại ấp 16A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đứng tên ông vào năm 1995 với diện tích 1.960m², thửa số 17, tờ bản đồ số 07. Đất của ông tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Văn B, ông B đã lấn chiếm đất của ông để cho con gái tên Nguyễn Thị A cất nhà tạm vào khoảng năm 1996, lúc đó ông không biết đất của ông bị lấn chiếm. Đến năm 2016, chị A cất nhà kiên cố thì ông mới biết chị A cất nhà lấn qua đất của ông. Căn cứ để ông biết là ông B và chị A lấn chiếm đất là ông dựa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và cái ao chung có trước khi ông sử dụng. Đất tranh chấp giữa hai bên là do ông khai phá năm 1972 và trực tiếp quản lý từ đó đến nay. Phần đất tranh chấp ngang 3m, dài 35m giữa ông và ông B là chị A đã cất nhà hết trên phần đất này bề ngang 3m, dài 22m và sân xi măng. Đơn khởi kiện ngày 29/5/2017, ông T yêu cầu ông B trả lại phần đất ngang 2,8m, dài 22,2m. Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/6/2017, ông T có điều chỉnh lại diện tích đất, yêu cầu ông B trả lại cho ông phần đất ngang 2,8m, dài 35m. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại đất cho ông, ông không nhận giá trị đất, buộc chị A đập bỏ nhà trả lại đất cho ông, ông không biết giá trị nhà của chị A xây cất là bao nhiêu. Giá trị phần đất tranh chấp giữa ông và ông B là khoảng 9 chỉ vàng 24k. Ngoài phần đất chị A lấn chiếm của ông, chị A không còn phần đất thổ cư nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông để lại khoảng 1.300m², phần đất này từ trước đến nay ông vẫn chưa đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông trực tiếp sử dụng từ năm 1971 đến nay vào mục đích vườn tạp và thổ cư. Lý do ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do điều kiện kinh tế gia đình còn nhiều khó khăn, đi làm thuê kiếm sống hàng ngày nên không có điều kiện để làm giấy. Việc ông sử dụng phần đất này từ năm 1971 đến nay có nhiều người biết, cụ thể là ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị N. Lý do tranh chấp là do ông không đồng ý cho gia đình ông T cho người thuê nhốt vịt

canh nhà con ông, nên từ đó phát sinh tranh chấp. Ông cho con gái là Nguyễn Thị A cất nhà ở từ năm 1998 đến nay. Từ lúc ông bồi đắp đến khi ông cho con ông sử dụng đến nay ông T không ngăn cản lần nào. Ông khẳng định là không lấn chiếm đất của ông T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T nên yêu cầu Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông. Trên phần đất tranh chấp giữa ông và ông T là có nhà của con ông, chuồng heo và sân xi măng.

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

Nguồn gốc đất hiện hai bên tranh chấp là của cha mẹ chồng bà để lại cho vợ chồng bà, bà không biết diện tích. Phần đất hiện chưa được cấp quyền sử dụng đất, do cuộc sống khó khăn, phải đi làm thuê kiếm sống nên không có điều kiện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất vợ, chồng bà đã cho con gái cất nhà ở. Đất này trước đó vốn là cái ao vợ chồng bà bồi đắp nên thành nên vào khoảng năm 1996. Năm 1998, bà cho chị Nguyễn Thị A cất nhà tạm để ở. Năm 2016, chị A cất nhà kiên cố cũng trên nền đất đó. Từ khi vợ chồng bà san lấp mặt bằng đến khi cho chị A cất nhà không có ai tranh chấp, gia đình ông T cũng không lần nào có ý kiến hay ngăn cản. Phần đất giữa vợ, chồng bà và ông T có ranh giới là những cây bạch đàn do ông T tự trồng. Bà Q không đồng ý với yêu cầu của ông T, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định về đất đai giữa gia đình bà và ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V trình bày:

Bà là vợ của ông Chiêm Quốc T. Hiện bà bị bệnh về thần kinh nên không còn nhớ được những việc đã qua, không thể biết được phần đất hiện ông B và ông T đang tranh chấp. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định về đất đai giữa gia đình bà và ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị A và anh Trần Văn L thống trình bày:

Năm 1996 anh, chị kết hôn và anh L về sống bên gia đình chị A từ năm 1996. Năm 1998, cha mẹ chị A là ông B, bà V cho vợ, chồng chị ra riêng, ở gần với cha mẹ chị khi đó đã có nền sẵn, vợ chồng chị cất nhà tạm ở. Đến năm 2016 vợ, chồng chị cất nhà kiên cố, từ khi vợ chồng chị ở trên phần đất đó đến nay gia đình ông T không ngăn cản lần nào. Lý do tranh chấp là giữa hai người lớn với nhau anh, chị không biết. Phần đất hiện anh, chị đang sử dụng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Vợ, chồng chị không đồng ý theo yêu cầu của ông T vì vợ, chồng chị không lấn chiếm đất của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Văn K trình bày:

Cháu K là con của anh L và chị A, hiện cháu đang làm công nhân trên thành phố Hồ Chí Minh, không biết gì việc tranh chấp đất giữa hai bên, cháu Khang yêu cầu Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh.

Người đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu ông Đỗ Thanh T trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, mọi quyết định của Tòa án tôi đều tôn trọng và không có yêu cầu hay khiếu nại gì.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chiêm Quốc T đối với ông Nguyễn Văn B về việc đòi ông B trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 111,0 m², đất tọa lạc tại ấp 16 A, xã P, thị xã G, Tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất tranh chấp nêu trên được giữ nguyên hiện trạng, ông Nguyễn Văn B cùng gia đình được tiếp tục quản lý sử dụng và được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, Luật Thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn ông Chiêm Quốc T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án, xem xét tình tiết khách quan, điều tra, xác minh chính xác, lấy lời khai nhân chứng, đo đạc toàn bộ đất của các bên, căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Chiêm Quốc T, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét kháng cáo của ông T: Về tố tụng: Thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, cụ thể:

[3] Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của cháu Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Q, bà Phan Thị V, chị Nguyễn Thị A, anh Trần Văn L với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng nguyên đơn, bị đơn không đề nghị Tòa án đưa vào tham gia tố tụng và Tòa án cũng không ra thông báo đưa những người trên tham gia tố tụng với tư cách quyền lợi nghĩa vụ liên quan để họ được thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản lấy lời khai của cháu K, bà Q, bà V, anh L (bút lục 28, 31, 32, 33) được bắt đầu và kết thúc cùng một thời điểm. Các văn bản lấy lời khai trên đều bắt đầu 08 giờ 15 phút, kết thúc 10 giờ 10 phút cùng

ngày 17 tháng 10 năm 2017. Đồng thời, việc lấy lời khai này diễn ra cùng thời gian lập biên bản họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17 tháng 10 năm 2017 (bút lục 42, 43), bắt đầu lúc 09 giờ 10 phút và kết thúc lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày 17 tháng 10 năm 2018. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có lập thêm một biên bản hòa giải bắt đầu vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 17 tháng 10 năm 2017 nhưng lại kết thúc vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 18 tháng 10 năm 2017. Như vậy, các hoạt động lấy lời khai và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được thực hiện không đúng quy định pháp luật. Bên cạnh đó, việc lập biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải chung một biên bản (bút lục 42, 43) là sai, vi phạm Điều 93, Điều 98, khoản 1 Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đối với việc định giá tài sản tranh chấp: Theo hồ sơ thể hiện không có căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định giá và thành lập Hội đồng định giá nhưng Tòa án vẫn thực hiện việc định giá là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp sau: Theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự; Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản; Các bên thỏa thuận với nhau hoặc với tổ chức thẩm định giá tài sản theo mức giá thấp so với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc với người thứ ba hoặc có căn cứ cho thấy tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá”*. Biên bản định giá tài sản thực hiện không đúng theo mẫu số 10 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Tại biên bản đo đạc thực tế phần đất tranh chấp ngày 21 tháng 11 năm 2017 (bút lục 85) thể hiện phần đất tranh chấp có hai phần: Phần I có diện tích 8,0 m², phần II có diện tích 103,0 m², tổng diện tích là 111 m². Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế nhiều hơn so với diện tích theo đơn khởi kiện của ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông T nộp đơn khởi kiện bổ sung và tiến hành hòa giải diện tích đất này, tại phiên tòa ông T yêu cầu giải quyết diện tích 111m² và Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận giải quyết là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông T được quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”*.

[8] Về nội dung: Phần đất tranh chấp ông T xác định là của ông tự khai phá vào năm 1975 và đã kê khai đăng ký ngày 15 tháng 7 năm 1983 với diện tích 5.720 m² tại thửa 4B, 15 tờ bản đồ 02 và đến ngày 20 tháng 11 năm 1995 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.690 m² tại thửa 0017 tờ bản đồ 07. Phía ông B xác định đất tranh chấp là của ông được cha mẹ cho và ông sử dụng ổn định từ năm 1972 đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy: Xét thấy, Tòa án chưa thu thập tài liệu chứng cứ làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình

sử dụng của các bên đối với đất tranh chấp, quá trình kê khai, đăng ký, nộp thuế đối với đất tranh chấp nên chưa có căn cứ giải quyết yêu cầu của đương sự. Đồng thời, ông B, chị A, anh L không có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chiêm Quốc T đối với ông Nguyễn Văn B về việc đòi ông B trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 111,0 m² nhưng lại tuyên phần đất tranh chấp nêu trên được giữ nguyên hiện trạng, ông Nguyễn Văn B cùng gia đình được tiếp tục quản lý sử dụng và được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định là không đúng, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

[9] Những vi phạm về tố tụng và nội dung nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Chiêm (Chim) Quốc T không phải chịu, ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012563 ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND TX G;
- CCTHADS TX G;

(Đã ký)

- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

Cao Thị Túy Giang