

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 250/2020/DS-PT
Ngày 26-8-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cửa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - 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 26 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 382/2019/TLPT-DS ngày 18/12/2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2019/DS-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2020/QĐ-PT ngày 21/7/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số nhà 21, Đường số 10, Khu phố 2, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà 235B/A10/8 C, Phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đoàn Ngọc R, sinh năm 1950 (có mặt)

2.2. Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T1: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972, địa chỉ: Số nhà 65B7, Tổ 6, Khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Bé S - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G, Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G: Ông Phạm Tuấn H - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đoàn Ngọc R, bà Định Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Trần Văn T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp, trước năm 1975 của ông bà ngoại ông T canh tác, sau đó mẹ ruột của ông R là bà Huỳnh Thị Đính quản lý. Thời điểm này, không ai đăng ký kê khai với nhà nước nên ông T không biết số thửa, số tờ bản đồ và diện tích cụ thể. Đến tháng 5/1975, ông T về quản lý, canh tác phần đất này và cất nhà sinh sống. Khi đó, phần đất của ông T không có cắm ranh tứ cận nhưng giáp với đất của ông R là mương ranh. Ông T cũng không đăng ký kê khai nên đất của ông T chưa có số thửa, số tờ bản đồ, và diện tích cụ thể. Năm 1982, ông T rời khỏi địa phương làm ăn xa nên nhà nước quản lý phần đất này từ năm 1982 đến năm 1992.

Ngày 14/01/1992, ông T làm giấy ủy quyền đất vườn cho ông R quản lý để hưởng huê lợi, cúng giỗ ông bà và nộp thuế, không ghi thời hạn ông R canh tác đất đến thời gian nào, có ghi diện tích là 03 công đất (không ghi số thửa, số tờ bản đồ). Do thời điểm đó không T hành đo đạc nên ông T và ông R chỉ ước tính diện tích là 03 công. Trong giấy ủy quyền đất vườn nêu trên có nội dung nếu sau này ông T cần sử dụng thì ông R phải nhượng lại cho ông T, nhượng là ông R trả lại đất cho ông T, ông R không phải bán lại hay sang nhượng lại (có xác nhận của Công an xã H ngày 16/01/1992). Theo kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp là 3.824 m² đúng với hiện trạng đất trước đây mà ông T đã sử dụng (năm 1975). Bởi vì đất của ông T và đất của ông R được xác định ranh giới là con mương đúng như hiện trạng hiện nay. Do đó, ông T không đồng ý hoàn trả giá trị chênh lệch diện tích đất cho ông R.

Năm 1992, ông R đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 279, diện tích 300 m² và thửa 280, diện tích 11.785 m² cùng tờ bản đồ số 02 (bao gồm phần đất của ông T canh tác năm 1975) nhưng ông T không biết nên không khiếu nại hay tranh chấp với ông R. Năm 2011, ông R làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 166, tờ bản đồ số 20, diện tích 10.691,7 m² (cấp cho ông R, bà T1) nhưng ông T cũng không biết nên không khiếu nại hay tranh chấp với ông R, bà T1.

Đến năm 2016, ông T yêu cầu ông R trả lại đất theo giấy ủy quyền năm 1992 thì mới phát hiện ông R đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất của ông T. Năm 2016, ông R đồng ý trả lại ông T phần đất tranh chấp diện tích khoảng 2.500 m² nên ông T về canh tác sử dụng (trồng cây ăn trái, rào lưới B40 xung quanh phần đất) nhưng sau đó ông R tháo dỡ hàng rào lưới

B40 của ông T và tiếp tục canh tác hưởng huê lợi đến nay.

Đối với biên bản về việc giải quyết đất vườn ngày 15/02/1992 của Ủy ban nhân dân xã H mà ông R cung cấp thì ông T không biết nội dung cuộc họp này vì Ủy ban nhân dân xã H không thông báo cho ông T biết nên ông T không đồng ý nội dung biên bản trên.

Căn cứ kết quả đo đạc ngày 21/6/2018, phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.824 m², thuộc thửa 166a, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông R và bà T1 liên đới trả cho ông T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.824 m², thuộc thửa 166a, tờ bản đồ số 20. Ông T không tranh chấp cây trồng, hoa màu trên đất. Ông T đồng ý kết quả đo đạc, định giá ngày 21/6/2018, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 166, tờ bản đồ số 20, diện tích 10.691,7 m² cấp cho ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 ngày 24/8/2011.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông bà liên đới trả cho ông T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.824 m² thuộc một phần thửa 166 (kí hiệu thửa 166a) tờ bản đồ số 20 thì ông bà không đồng ý. Vì ông bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 166, tờ bản đồ số 20, diện tích 10.691,7 m² vào năm 2011 (thửa cũ là thửa 279 diện tích 300 m² và thửa 280 diện tích 11.785 m² cùng tờ bản đồ số 02 được cấp năm 1992).

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ruột ông R tên Huỳnh Thị Đính canh tác từ trước năm 1975 nhưng không đăng ký kê khai nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 1975, ông R cho ông T mượn phần đất khoảng 03 công (là phần đất tranh chấp hiện nay), hai bên không làm giấy tờ, không thỏa thuận thời hạn trả lại đất, không T hành đo đạc (ông R và ông T chỉ ước tính khoảng 03 công đất). Ông T có cất nhà ở trên đất (thời điểm đó có vợ và con ông T cùng sinh sống trên căn nhà này). Ông T canh tác, quản lý phần đất này từ cuối năm 1975 đến năm 1982 thì ông T đi khỏi địa phương (khi ông T đi không trả phần đất này lại cho ông R). Từ năm 1982 đến năm 1992, Nhà nước quản lý phần đất của ông T mượn của ông R. Năm 1987, ông R làm đơn nhiều lần gửi chính quyền địa phương xin nhận lại phần đất của ông T để canh tác nhưng chưa được xem xét.

Ngày 14/01/1992, ông T làm giấy ủy quyền đất vườn cho ông R quản lý để hưởng huê lợi, thờ cúng ông bà, đóng thuế (không ghi thời hạn ông R canh tác đất đến thời gian nào, có ghi diện tích là 03 công đất, không ghi số thửa, số tờ bản đồ). Do thời điểm đó không T hành đo đạc nên ông T và ông R chỉ ước tính diện tích là 03 công. Trong giấy ủy quyền đất vườn nêu trên có nội dung nếu sau này ông T cần sử dụng thì ông R phải nhượng lại cho ông T phần đất này, nhượng là ông R bán lại cho ông T, không phải trả lại đất cho ông T. Ông R thừa nhận chữ viết, chữ ký Đoàn Ngọc R trong giấy ủy quyền đất vườn ngày 14/01/1992 là do ông R ký và

viết tên. Căn cứ giấy ủy quyền này, ngày 15/02/1992 Ủy ban nhân dân xã H tổ chức cuộc họp (có lập biên bản về việc giải quyết đất vườn) giao lại phần đất của ông T cho ông R canh tác quản lý diện tích là 02 công 08. Sau khi được Ủy ban nhân dân xã H giao đất, ông R làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời trình bày trên. Quá trình sử dụng đất cũng như 02 lần ông R được cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T không có khiếu nại hay tranh chấp. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông R và bà T1 không đồng ý.

Đối với việc ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 166, tờ bản đồ số 20, diện tích 10.691,7 m² thì ông bà không có ý kiến.

Ngày 04/4/2016, ông bà ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện G - Phòng giao dịch Tân Hào (gọi tắt là ngân hàng) để vay số tiền là 200.000.000 đồng. Ngày 02/12/2014, ông bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 166, tờ bản đồ số 20, diện tích 9.397,4 m² nhưng hiện nay ông bà đã trả tất nợ cho ngân hàng và đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 166, tờ bản đồ số 20 nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 08/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G ông Phạm Tuấn Hùng trình bày:

Thửa đất số 279, 280 tờ bản đồ số 02 xã H được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Ngọc R ngày 10/9/1992. Ngày 29/5/2011, ông R có đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 15, 166 tờ bản đồ số 18, 20 được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G thẩm tra đủ điều kiện. Ngày 24/8/2011, ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 166 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã H. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 đối với thửa 166 tờ bản đồ số 20 là phù hợp với trình tự quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2019/DS-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện G đã áp dụng các Điều 99, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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 xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tiến về việc yêu cầu ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 liên đới trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.824 m², thuộc thửa 1/66, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2] Buộc ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 liên đới trả lại phần đất theo

đo đạc thực tế có diện tích là 3.824 m², thuộc thửa 1/66, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Văn T.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật để ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp như án tuyên.

Ghi nhận ông Trần Văn T tự nguyện bồi hoàn công sức chăm sóc, cải tạo đất cho ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 263569, thửa số 166, tờ bản đồ số 20, diện tích 9397,4 m² tọa lạc tại ấp 2, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 ngày 24/8/2011.

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

Ngày 21/10/2019, bị đơn ông Đoàn Ngọc R, bà Đinh Thị T1 kháng cáo. Nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đoàn Ngọc R thay đổi một phần nội dung kháng cáo, ông đồng ý giao lại cho ông T một phần đất có diện tích hơn 1.000m² theo họa đồ do ông chỉ đo, phần còn lại là của ông. Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ công sức gìn giữ, cải tạo đất của bị đơn là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn chấp nhận giao cho bị đơn 500m² đất tranh chấp để đảm bảo công sức gìn giữ, cải tạo đất của bị đơn và đồng ý trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa đủ để xem xét, giải quyết công sức cải tạo, đầu tư trên đất theo lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý cắt ra 500m² đất tranh chấp giao cho bị đơn nhưng kết quả đo đạc cũng chưa thể hiện ở vị trí nào. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ công sức của bị đơn và đo đạc lại theo sự tự nguyện của nguyên đơn nhằm giải quyết toàn diện vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét

kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 166 (kí hiệu thửa 166a), tờ bản đồ số 20 diện tích theo đo đạc thực tế là 3.824 m² thuộc một phần thửa 166 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất cho ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1 vào ngày 24/8/2011 (thửa cũ là thửa 279 diện tích 300 m² và thửa 280 diện tích 11.785 m² cùng tờ bản đồ số 02 được cấp năm 1992 cho ông Đoàn Ngọc R).

[2] Về nguồn gốc đất: Ông T cho rằng trước năm 1975, phần đất này do ông bà ngoại của ông T quản lý canh tác nhưng không đăng ký kê khai nên không được cấp GCNQSD đất. Sau năm 1975, mẹ của ông R là bà Huỳnh Thị Đính cho anh ruột ông T (tên Trần Văn Tân) quản lý canh tác khoảng 03 công đất. Khoảng 02 tháng sau, ông Tân nhường lại phần đất này cho ông T canh tác và cất nhà sinh sống đến năm 1982 ông T mới rời khỏi địa phương. Từ năm 1982 đến năm 1992, chính quyền địa phương quản lý phần đất trên của ông T. Ngày 14/01/1992, ông T có làm giấy ủy quyền cho ông R quản lý sử dụng phần đất của ông T, hai bên thỏa thuận khi nào ông T cần sử dụng thì ông R phải trả lại đất trên cho ông T. Trong khi đó, ông R, bà T1 cho rằng cuối năm 1975, ông R cho ông T mượn phần đất khoảng 03 công để canh tác nhưng hai bên không làm văn bản. Ngày 14/01/1992, ông T có làm giấy ủy quyền cho ông R quản lý sử dụng phần đất này nên ông R làm thủ tục kê khai và được cấp GCNQSD đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông R bà T1 không đồng ý.

[3] Theo giấy ủy quyền ngày 14/01/1992 giữa ông T với ông R có nội dung “...tôi ủy quyền lại cho anh Đoàn Ngọc R quản lý số đất vườn trên để hưởng huế lợi, cúng giỗ ông bà và đóng thuế làm nghĩa vụ cho nhà nước. Anh R không được bán hay sang nhượng. Nếu tôi cần sử dụng miếng vườn, anh R nhượng lại miếng vườn, để tôi sinh sống...”. Ông R thừa nhận chữ ký, chữ viết bên phần người nhận ký tên “Đoàn Ngọc R” trong giấy ủy quyền trên là chữ ký, chữ viết do ông R ký nhưng ông R cho rằng từ “*nhượng lại*” trong giấy ủy quyền trên có nghĩa là chuyển nhượng (bán lại) đất cho ông T, không phải trả lại đất như ông T trình bày.

Căn cứ giấy ủy quyền trên của ông T nên ngày 15/02/1992, Ủy ban nhân dân xã H tổ chức cuộc họp và lập biên bản về việc giải quyết đất vườn có nội dung trao trả phần đất vườn cho ông R được trọn quyền quản lý, chăm sóc thu hoạch và chịu trách nhiệm làm nghĩa vụ với nhà nước. Theo nội dung biên bản ngày 15/02/1992 thể hiện phần đất Ủy ban nhân dân xã H giao cho ông R có nguồn gốc là của ông T. Ngoài ra, ông T cho rằng ông không biết nội dung biên bản ngày 15/02/1992 vì ông T không được địa phương thông báo về việc giao đất cho ông R. Do vậy, khi ông R làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp GCNQSD đất thì ông T không biết nên không khiếu nại hay tranh chấp.

Đến năm 2016, ông T về địa phương yêu cầu ông R, bà T1 trả lại phần đất trước đây ông T ủy quyền cho ông R quản lý canh tác. Tại biên bản hòa giải ngày 01/10/2016 của ấp Hưng Hòa Tây, xã H thì ông R và ông T thỏa thuận ông T chỉ nhận lại phần đất diện tích 2.800 m² và đồng ý nhường lại cho ông R một bờ đất diện tích khoảng 500 m². Sau khi ông R giao lại đất, ông T vào canh tác sử dụng

(rào lưới B40, trồng dừa, bưởi...) một thời gian thì ông R và bà T1 vào dỡ hàng rào của ông T từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày đồng ý cắt cho bị đơn 500m² đất tranh chấp nhằm bồi hoàn công sức gìn giữ cho bị đơn. Bị đơn đề nghị cắt ra khoảng hơn 1.000m² phần đất tranh chấp (theo họa đồ do bị đơn chỉ đo) để giao cho nguyên đơn. Đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn đều không đồng ý nộp tạm ứng chi phí tố tụng để đo đạc theo trình bày của các bên nên không có căn cứ để xem xét. Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng trong quá trình sử dụng đất, bị đơn đã tiến hành xẻ mương, bơm cát (phần giáp Ủy ban nhân dân xã H) trên phần đất tranh chấp nhưng vấn đề này tại cấp sơ thẩm bị đơn chưa nêu ra nên cũng chưa cung cấp chứng cứ để chứng minh.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận bị đơn có công sức giữ gìn đất nên đồng ý nhượng lại cho bị đơn 500m² đất (biên bản hòa giải ngày 01/10/2016) nhưng cấp sơ thẩm không thể hiện trên họa đồ diện tích đất nêu trên cũng không thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh việc gia đình bị đơn đã cải tạo đất như thế nào để làm căn cứ giải quyết vụ án mà lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là gây thiệt hại cho bị đơn. Hơn nữa, tại biên bản định giá ngày 21/6/2018, giá đất theo nguyên đơn là 300.000 đồng/m², theo bị đơn 1.000.000 đồng, giá đất do Hội đồng định giá định lần lượt là 64.000 đồng/m², 71.000 đồng/m², 102.000 đồng/m² theo các vị trí 4, 3, 2 đối với đất trồng cây lâu năm và 460.000 đồng/m² đối với đất ở nông thôn. Nhận thấy, giá đất mà Hội đồng ấn định thấp hơn nhiều so với giá do nguyên đơn, bị đơn đưa ra và việc tự định giá đất của nguyên đơn, bị đơn không nhằm mục đích khác ngoài đưa ra giá đúng theo giá thị trường nên việc Hội đồng định giá áp giá thấp hơn của nguyên đơn, bị đơn là không phù hợp. Mặt khác, nguyên đơn tự nguyện giao lại cho bị đơn 500m² đất để đền bù công sức cải tạo, gìn giữ đất; bị đơn chỉ đồng ý giao lại cho nguyên đơn khoảng hơn 1.000m², còn lại 2.000m² bị đơn yêu cầu nhận để bù vào công sức cải tạo gìn giữ đất. Do đó cần phải được định giá lại cho phù hợp với giá đất thực tế ở địa phương, đồng thời làm cơ sở cho việc tính công sức gìn giữ, cải tạo đất khi giải quyết vụ án.

Do phát sinh những tình tiết mới, đồng thời các bên đương sự không đồng ý nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để thu thập chứng cứ, xem xét giải quyết toàn diện vụ án được nên phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tổng cộng 2.945.000 đồng (nguyên đơn tạm ứng), do bản án bị hủy nên số tiền này sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông R, bà T1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2019/DS-ST ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện G xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Trần Văn T với bị đơn ông Đoàn Ngọc R và bà Đinh Thị T1, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện G để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Ngọc R, bà Đinh Thị T1 không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Kim Cửa