TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 37/2019/DS-PT
Ngày: 20/02/2019
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Kim Của

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Ngọt
Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Thùy Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đặng Văn Hùng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 02 năm 2019, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Ngọc D, sinh năm: 1935.
Địa chỉ: Ấp Th S 2, xã Th T1, huyện M C B1, tỉnh B T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Thu Th1, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Số 107C2, khu phố 2, phường 8, thành phố B T, tỉnh B T.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2017).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1940.
Địa chỉ: Ấp Th S 2, xã Th T1, huyện M C B1, tỉnh B T.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2017 của nguyên đơn bà Bùi Ngọc D, cũng như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Thu Th1 trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa như sau:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Bùi Văn N là ông nội của bà Bùi Ngọc D để lại. Phần đất này ông Nẵng đã được chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và khi bà D quản lý, bà D có cho những người tản cư thuê đất để ở. Trước khi ông Trần Văn T2 vào ở, phần đất này bà D cho bà H là người bà con với bà D thuê. Năm 1972, ông T2 vào thuê đất đến nay.

Bà D cho ông T2 thuê đất với thỏa thuận 5 năm đầu là từ 1972 – 1977 ông T2 phải trả 10.000 đồng, hết thời gian này, mỗi năm thuê, ông T2 phải trả 20 lít gạo và ông T2 có thực hiện. Đến khi xảy ra tranh chấp, bà D không nhận gạo mà nhờ chính quyền địa phương giải quyết.

Năm 1983, ông T2 sửa nhà lại cho kiên cố thì bà D có ngăn cản, có biên bản của ấp và của xã. Khi nhờ chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp thì các bên không thỏa thuận được.

Phía bị đơn cung cấp bản sao quyết định số 03/UB-QĐ-84 ngày 03/01/1984 của Ủy ban nhân dân huyện M C, quyết định này thì bà D cũng như gia đình bà D không nhận được.

Nay bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu, yêu cầu phía ông T2 phải trả giá trị đất theo giá Hội đồng định giá xác định là 1.200.000 đồng/m^2. Nếu ông T2 không đồng ý với giá đất này thì bà D yêu cầu nhận lại phần đất. Bà D không đồng ý hoàn trả chi phí san lấp cho ông T2 vì phần đất này chỉ có phần phía sau là mương vũng còn phần sát lộ thì không có.

Theo lời trình bày trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn T2 trình bày:

Khi vào ở trên phần đất tranh chấp này, ông T2 có mua căn nhà (không có đất) của bà H với số tiền 50.000 đồng, còn phần đất thì ông T2 phải thuê của bà D. Bà D yêu cầu ông T2 phải trả số tiền thuê đất của 5 năm đầu (1972 – 1977) với số tiền 10.000 đồng, sau thời gian này mới cho ông T2 thuê với giá 20 lít gạo mỗi năm. Số tiền 10.000 đồng vào thời điểm trả cho bà D có giá trị rất lớn, tương đương 20% giá trị đất. Nay ông T2 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ông T2 yêu cầu được mua lại với giá 800.000 đồng/m^2 hoặc yêu cầu bà D cho ông T2 tiếp tục thuê đất.

Trường hợp Tòa án chấp nhận giá đất là 1.200.000 đồng/m^2 thì ông T2 yêu cầu phải trừ ra chi phí, công sức ông T2 đã cải tạo san lấp phần đất với mỗi m^2 đất

là 5 ngày công lao động, giá ngày công thì đề nghị Tòa án xác định vì trước đây phần đất là mương vũng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 88/2018/DS-ST ngày 21/11/ 2018 của Tòa án nhân dân huyện M C B1, tỉnh B T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Ngọc D.

Buộc ông Trần Văn T2 hoàn trả giá trị đất cho bà Bùi Ngọc D là 96.240.000 đồng.

Bà Bùi Ngọc D hoàn trả giá trị sang lấp mặt bằng cho ông Trần Văn T2 là 1.724.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 04/12/2018, bị đơn ông Trần Văn T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 thay đổi một phần nội dung kháng cáo, ông không yêu cầu định giá lại mà yêu cầu được trả giá trị đất phần diện tích tranh chấp là 84,4m^2 cho nguyên đơn với giá là 1.000.000 đồng/m^2. Trong phần diện tích 84,4m^2 này có 5,2m^2 cũng là đất do ông đang sử dụng, trên đó có nhà vệ sinh do phía gia đình ông xây dựng và sử dụng từ lâu. Nếu nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận như ông đã nêu thì ông yêu cầu đổi lại cùng phần diện tích 5,2m^2 này cho ông ở vị trí khác, tức là đổi cho ông phần đất ở vị trí tiếp theo tính từ phía sau phần đất ông đang sử dụng để ông có nơi xây dựng nhà vệ sinh cho sinh hoạt gia đình; Hoặc hủy án sơ thẩm để giải quyết lại, vì theo bản án sơ thẩm nhận định phần 5,2m^2 này bà D không yêu cầu giải quyết và ông cũng không có yêu cầu phản tố là không phù hợp, bởi lẽ Tòa án nhân dân huyện M C B1 đã không thông báo cho ông về quyền phản tố, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất giá trị đất với giá mà bị đơn đưa ra là 1.000.000 đồng/m^2, không yêu cầu định giá lại. Tuy nhiên, về diện tích đất tranh chấp là 84,4m^2 như ông T2 trình bày là không phù hợp, bởi bà D chỉ tranh chấp với ông T2 phần diện tích là 80,2m^2, thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 43. Về phần nhà vệ sinh mà ông T2 xây dựng trên đất của bà D (tại thửa số 9, tờ bản đồ số 43), khi xây dựng phía nguyên đơn đã báo chính quyền địa phương ngăn cản nhưng phía ông T2 vẫn cố tình xây dựng. Nay bà D chỉ đồng ý cho ông T2 sử dụng phần đất có diện tích 80,2m^2 như đã nêu trên, không đồng ý cho ông T2 sử dụng phần đất như hiện trạng ông T2 sử dụng là 84,4m^2 cũng không đồng ý đổi cho ông T2 phần đất khác mà ông T2 phải tự di dời tài sản để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất trên.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giá trị đất tranh chấp là 1.000.000 đồng/m^2, tuy nhiên không thỏa thuận được về diện tích đất tranh chấp. Xét thấy, việc thu thập chứng cứ tại tòa cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M C B1, tỉnh B T giải quyết lại vụ án theo theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giá trị đất tranh chấp là 1.000.000 đồng/m^2, tuy nhiên không thỏa thuận được về diện tích đất tranh chấp, cụ thể: Bà D yêu cầu ông T2 trả lại cho bà D phần đất có diện tích qua đo đạc là 80,2 m^2, tại thửa 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp Th S 2, xã Th T1, huyện M C B1, tỉnh B T; Còn ông T2 xác định phần đất trước đây ông đã thuê của bà D và sử dụng ổn định đến nay có diện tích theo đo đạc thực tế là 84,4m^2 chứ không phải 80,2 m^2.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đồng thời, việc thu thập chứng cứ tại tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa đầy đủ dẫn đến việc không thể giải quyết toàn diện nội dung vụ án, cụ thể: Cấp sơ thẩm đã không xem xét phần diện tích đất 5,2m^2 mà trên đó ông T2 đã xây dựng nhà vệ sinh. Cấp sơ thẩm không có văn bản tố tụng nào thông báo cho ông T2 được biết quyền yêu cầu phản tố và cũng không có biên bản nào để giải thích cho ông T2 về quyền yêu cầu phản tố của ông, trong khi bản án sơ thẩm nhận định và quyết định rằng do ông T2 không có yêu cầu phản tố nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là không đúng thực tế, như vậy là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2. Vi phạm của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu ông T2 phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh trên diện tích 5,2m^2 để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Để giải quyết toàn diện vụ án khi có yêu cầu của đương sự, Tòa án phải xem xét giải quyết phần diện tích 5,2m^2 kể cả tài sản gắn liền trên diện tích đất nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện M C B1, tỉnh B T, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M C B1 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B T tham gia phiên tòa là phù hợp với quan điểm nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M C B1, tỉnh B T. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M C B1, tỉnh B T giải quyết lại vụ án theo theo thủ tục sơ thẩm.

2. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B T.
- TAND huyện M C B1.
- Chi cục THADS huyện M C B1.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng, Phòng KTNV&THA.

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

Phạm Kim Của