TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2019/DS-PT
Ngày 02-4-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Anh Lâm Hoài P, sinh năm 1999; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (sau đây viết tắt là CCTHADS huyện D); địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của CCTHADS huyện D: Ông Đỗ Tấn Quốc - Chức vụ: Chi cục trưởng CCTHADS huyện D là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh V, sinh năm 1975 - Chấp hành viên CCTHADS huyện D.

3. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mạnh H - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện D là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Bà H là con ruột của bà S và đang sinh sống chung. Hiện tại bà H đang sinh sống trong căn nhà và đất đang tranh chấp nhưng đăng ký hộ khẩu thường trú chung với bà S tại địa chỉ nhà cũ của bà S cùng tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà S hiện nay đang sinh sống cùng nhà với bà H nhưng thỉnh thoảng cũng có đến sống cùng người con gái khác tại ấp C1, xã T An, huyện D. Hiện tại, ngoài bà H và bà S sinh sống trong căn nhà và đất tranh chấp thì còn có con trai của bà H tên Lâm Hoài P.

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2018, bà H khởi kiện bà S về việc tranh chấp quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 451,6 m^2 (trong đó có 73,8 m^2 đất thuộc HLATĐB và 377,8 m^2 đất ở nông thôn và đất trông cây lâu năm) thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, phần đất này hiện chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp quyền sử dụng đất.

Hiện, trên đất tranh chấp có những tài sản là: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 84,3 m^2, 01 nhà vệ sinh có diện tích 4,5 m^2. Theo bà H, những tài sản này được Nông trường cao su T tặng cho bà H vào năm 1998 nên đây là tài sản của bà H, không phải của bà S. Do đó, bà H không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với những tài sản trên đất.

Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có các tài sản: 01 nhà tạm có diện tích 37,5 m^2, 01 sân gạch tàu có diện tích 33,6 m^2 và một số cây trồng (gồm 01 cây mận có đường kính 20 cm, 02 cây mãng cầu có đường kính 10 cm, 01 cây lồng mức có đường kính 10 cm). Theo bà H, đây là những tài sản do bà H tạo dựng được trong quá trình sinh sống trên đất, vì vậy bà H không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với những tài sản nêu trên.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa: Bà H thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ tài sản tranh chấp ngày 12/7/2018 của Tòa án, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 365-2018 ngày 29/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 12/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự.

Nguồn gốc tài sản tranh chấp: Trước năm 1998, bà H ở chung nhà với bà S (tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú) và làm công việc là phụ giúp bà S cạo mủ cao su cho Nông trường cao su T thuộc Công ty cao su D (nay là Công ty TNHH MTV cao su D). Sau đó, bà H lập gia đình riêng và vẫn sinh sống cùng nhà với bà S. Đầu năm 1998, bà H có ý định ra sống riêng nhưng không có nghề nghiệp và không có chỗ ở. Thấy vậy, bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1961 (ở gần khu nhà hiện đang tranh chấp và cùng làm công nhân chung với bà S) có kêu bà H làm đơn xin vào làm công nhân chăm sóc cho Nông trường cao su T và nộp đơn xin vào ở tạm trong căn nhà trẻ đã bỏ hoang của Nông trường cao su T (nhà và đất tranh chấp). Sau đó, khoảng giữa năm 1998 thì bà H được Nông trường cao su T nhận vào làm việc hợp đồng theo thời vụ với công việc là công nhân chăm sóc. Khoảng cuối năm 1998 thì Nông trường cao su T cho bà H vào sống tạm trong căn nhà nói trên. Sau đó, đến năm 2002 thì bà H được tuyển vào làm chính thức. Đến năm 2016, bà H đã xin nghỉ việc tại Nông trường cao su T. Hiện nay, bà H vẫn sinh sống trong căn nhà và đất của Nông trường cao su T nói trên. Việc cho bà H ở trong căn nhà và đất nói trên, Nông trường cao su T cũng như không cơ quan nhà nước nào lập thành văn bản mà chỉ nói miệng và giao chìa khóa. Hiện nay, bà H vẫn chưa có văn bản nào thể hiện việc cấp nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho bà H.

Nguyên nhân khởi kiện: Hiện, cá nhân bà S đang thiếu nợ của một số người và bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D tiến hành kê biên tài sản tranh chấp nhằm mục đích phát mãi để thi hành án các khoản nợ của bà S. Việc kê biên phát mãi tài sản của bà H để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của bà S đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H khởi kiện.

Chứng cứ bà H cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 31/5/2018; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu; bản photo đơn yêu cầu hòa giải ngày 11/4/2018; 01 bản photo giấy xác nhận bán nhà ngày 06/4/2018; 01 bản photo hợp đồng mua bán điện năng sinh hoạt; 01 bản photo bảng chi phí lắp đặt điện kế; 01 Quyết định về việc thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã T số 133/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND xã T; 01 biên bản hòa giải ngày 17/5/2018 của UBND xã T; 01 đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ; 01 đơn xin xác nhận ngày 01/7/2018; 01 đơn xin xác nhận ngày 04/4/2018 của bà H được ông C và Công đoàn Nông trường cao su T xác nhận ngày 05/4/2018; bản tự khai ngày 31/5/2018.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà S với bà H có quan hệ là mẹ con ruột. Hiện tại bà S đang sinh sống tạm trong căn nhà và đất đang tranh chấp với bà H nhưng hay đi đi về về chứ không ở cố định. Bà H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà cũ của bà S tại cùng tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương chứ không phải địa chỉ nhà đất tranh chấp. Hiện tại, ngoài bà H và bà S sinh sống trong căn nhà và đất tranh chấp thì còn có con trai của bà H tên Lâm Hoài P.

Nguồn gốc tài sản tranh chấp: Trước năm 1998, bà H ở chung nhà với bà S và làm công việc là phụ giúp bà S cạo mủ cao su cho Nông trường cao su Tn. Sau đó, bà H lập gia đình riêng nhưng vẫn sinh sống cùng nhà với bà S. Đầu năm 1998, bà H có ý định ra sống riêng nhưng không có nghề nghiệp và không có chỗ ở. Thấy vậy, bà Nguyễn Thị Mỹ H có kêu bà H làm đơn xin vào làm công nhân cho Nông trường cao su T và nộp đơn xin vào ở tạm trong căn nhà trẻ đã bỏ hoang của Nông trường cao su T (nhà và đất tranh chấp). Sau đó, khoảng giữa năm 1998 thì Nông trường cao su T nhận bà H vào làm việc hợp đồng theo thời vụ. Sau đó, khoảng cuối năm thì Nông trường cao su T cho bà H vào sống tạm trong căn nhà nói trên cho đến nay.

Tháng 2/2009, bà S làm chủ hụi nhưng bị bể hụi không có tiền thanh toán cho các chủ nợ (hụi viên) nên bị xét xử về hình sự và buộc phải bồi thường về dân sự. Tháng 7/2015, bà S chấp hành xong hình phạt tù trở về địa phương thì sống tạm cùng nhà với bà H nhưng không ở thường xuyên như trên. Sau đó, khoảng tháng 4/2017 thì CCTHADS huyện D đến làm việc yêu cầu phải thi hành án đối với các khoản nợ nói trên. Khi đó, CCTHADS huyện D có làm thủ tục thi hành đối với tài sản là quyền sử dụng đất và nhà của bà H thì bà S xác định đất và nhà là của bà H nhưng CCTHADS huyện D không đồng ý mà vẫn tiến hành kê biên và bán đấu giá. Hiện nay, cá nhân bà S đang thiếu nợ của một số người thì bà S sẽ chịu trách nhiệm trả nợ theo quy định. Việc, CCTHADS huyện D tiến hành kê biên tài sản của bà H nhằm mục đích phát mãi để thi hành án khoản nợ của bà S là không đúng, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H.

Bà S chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà H, đồng ý trả lại quyền sử dụng đối phần đất có diện tích 451,6 m^2 (trong đó có 73,8 m^2 đất thuộc HLATĐB và 377,8 m^2 đất ở nông thôn và đất trông cây lâu năm) thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Các tài sản trên đất, bà H không tranh chấp nên bà S không có ý kiến.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa: Bà S thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật: Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 12/7/2018 của Tòa án, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 365-2018 ngày 29/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 12/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự.

Chứng cứ bà S cung cấp: Bản sao giấy chứng minh nhân dân của bà S; bản tự khai ngày 27/6/2018; bản photo giấy xác nhận bán nhà ngày 06/4/2018; bản photo Thông báo số 667/TB-THADS ngày 27/6/2017 của CCTHADS huyện D; bản photo Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 18/6/2018 của CCTHADS D; bản photo Thông báo số 1060/TB-THADS ngày 13/10/2017 của CCTHADS huyện D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lâm Hoài P trình bày:

Anh P là con trai ruột của bà H, cháu ngoại của bà S. Anh P chỉ là thành viên sống trên nhà và đất tranh chấp chứ không có quyền lợi gì đối với tài sản này. Việc tranh chấp giữa bà H với bà S thì anh P không có ý kiến gì, cũng không tranh chấp với tài sản này.

Chứng cứ anh P cung cấp: Bản photo giấy chứng minh nhân dân của anh P, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 05/7/2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có ý kiến:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang thụ lý thi hành Bản án số 20/2013/HSPT ngày 23/01/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án số 56/2012/HSST ngày 28/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện D, theo đó người phải thi hành án là bà S. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên thi hành án số 78/QĐ-CCTHA ngày 17/4/2017. Để tránh trường hợp người phải thi hành án trốn tránh nghĩa vụ thi hành đối với tài sản của mình, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đề nghị Tòa án nhân dân huyện D xem xét không công nhận sự thỏa thuận giải quyết liên quan đến thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D.

Chứng cứ Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cung cấp: Thông báo số 626/TB-CCTHADS ngày 15/6/2018 và chứng cứ kèm theo; bản sao biên bản làm việc ngày 30/7/2013 với UBND xã T; bản sao biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 01/8/2013; biên bản xác minh về việc cấp QSDĐ cho người phải thi hành án ngày 03/11/2016; bản photo biên bản xác minh ngày 15/6/2018; bản photo thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 260/TB-CCTHA ngày 23/3/2018; bản sao biên bản về việc xác minh về điều kiện thi hành án ngày 23/6/2016; bản photo văn bản số 249/UBND-KT ngày 23/3/2017 của UBND huyện D; bản sao biên bản làm việc ngày 02/8/2013, ngày 19/5/2017 đối với bà H; bản sao biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 08/01/2018; bản sao biên bản giao quyết định, văn bản về thi hành án ngày 27/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; bản sao Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 78/QĐ-CCTHADS ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; bản sao sơ đồ phục vụ cho việc thi hành án ngày 02/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện D có ý kiến:

Phần diện tích đất 451,6 m^2 thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 tọa lạc

tại ấp C, xã T, huyện D chưa được cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

Nguồn gốc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 là do Công ty cao su D quản lý. Đến ngày 12/10/2009, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 4468/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty cao su D trên địa bàn huyện D và huyện B đã bàn giao khu đất nhà trẻ đội 3 (thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30) về cho địa phương quản lý. Việc sử dụng đất của đương sự không vi phạm quy hoạch sử dụng đất của địa phương và có thể xem xét cấp quyền sử dụng đất.

Chứng cứ UBND huyện D cung cấp: Văn bản số 1307/UBND-NC ngày 16/11/2018.

- *Người làm chứng ông C trình bày:*

Thời điểm năm 1988-2004, ông Cường là Giám đốc Nông trường cao su T. Năm 1998, bà H làm công nhân Nông trường cao su T và được Nông trường cao su T đồng ý cho ở tạm tại nhà trẻ đội 3 (phần đất tranh chấp) do bà H là công nhân có khó khăn về nhà ở. Nông trường cao su T không có thẩm quyền cấp đất cho công nhân vì đất do Nhà nước quản lý. Sau này, nhà trẻ đội 3 được Nông trường cao su T bàn giao lại cho UBND xã T quản lý.

- *Người làm chứng bà H1, ông R, bà Q trình bày:*

Phần tài sản tranh chấp có nguồn gốc là nhà trẻ đội 3 của Nông trường cao su T và hiện nay chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi nhà trẻ giải thể, bà H và bà S là người sinh sống tại phần đất trên cho đến nay.

- *Người làm chứng bà H2 trình bày:*

Trước đây bà S có một phần đất tại ấp C, xã T, huyện D. Bà S có xin Nông trường cao su T vào ở tại nhà trẻ đội 3 của Nông trường cao su T cũng tại ấp C, xã T, huyện D. Năm 2000, sau khi vào nhà trẻ đội 3 để ở, bà S đã chuyển nhượng phần đất của bà S ở trước đó lại cho bà H2 với trị giá 6.000.000 đồng và hiện tại bà H2 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Từ nhiều năm nay, bà H và bà S cùng cư trú tại nhà trẻ đội 3 (phần nhà đất tranh chấp).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 28/11/2018, Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H đối với bà Nguyễn Thị S.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị S được quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 451,6 m^2 (73,8 m^2 HLATĐB và 377,8 m^2 CLN) thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất theo quy định (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Khu đất có tứ cận:

- Phía đông giáp thửa đất số 465;

- Phía tây giáp tờ bản đồ số 32;

- Phía nam giáp tờ bản đồ số 32;

- Phía bắc giáp đường sỏi đỏ.

Trên đất có các tài sản là: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 84,3 m^2, 01 nhà vệ sinh có diện tích 4,5 m^2, 01 nhà tạm có diện tích 37,5 m^2, 01 sân gạch tàu có diện tích 33,6 m, 01 cây mận có đường kính 20 cm, 02 cây mãng cầu có đường kính 10 cm, 01 cây lồng mức có đường kính 10 cm, các bên đương sự không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

2. Bà Nguyễn Thị S có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 451,6 m^2 nói trên theo đúng quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị H trị giá số tài sản là quyền sử dụng đất với số tiền 79.030.000 đồng (bảy mươi chín triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi tuyên án, nguyên đơn bà Trần Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kháng cáo toàn bộ bản án; Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị số 03/2018/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/12/2018 đề nghị hủy toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Chi cục Thi hành án dân sự huyện D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa phù hợp: Tài sản tranh chấp đã bị cơ quan thi hành án kê biên, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, các bên đương sự đều không có chứng cứ chứng minh quá trình đăng ký, kê khai diện tích đất tranh chấp. Lời khai của người làm chứng không thống nhất về việc nông trường cao su cho nguyên đơn hay bị đơn ở nhờ nhưng cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ. Ngoài ra, theo văn bản trình bày ý kiến của Nông trường cao su T thì đã giao lại phần đất tranh chấp này cho địa phương quản lý từ năm 2009, khi giao thì tài sản trên đất không còn giá trị sử dụng. Tuy nhiên,

hiện nay tài sản trên đất có giá trị được Tòa án cấp sơ thẩm định giá nhưng lại không xem xét việc nguyên đơn hay bị đơn sửa chữa tài sản. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lâm Hoài P và UBND huyện D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Tòa án căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Diện tích đất 451,6m^2 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D (trước đây là nhà trẻ Đội 3 của Nông trường Cao su T) hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào nhưng thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cho rằng đây là tài sản của bà S, qua xác minh điều kiện thi hành án đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên thi hành án số 78/QĐ-CCTHA ngày 17/4/2017. Bà H cho rằng tài sản này là của mình nên khởi kiện yêu cầu bà S phải trả lại phần diên tích đất trên. Như vậy, có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự" theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp quyền sử dụng đất" là không phù hợp. Do việc xác định quan hệ tranh chấp không phù hợp dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết các tài sản, cây trồng có trên đất là không giải quyết toàn diện vụ án, bởi lẽ: Quyết định cưỡng chế thi hành án tiến hành kê biên cả quyền sử dụng đất và các tài sản, cây trồng gắn liền trên đất nếu không phân định rõ tài sản trên đất là của ai thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không có cơ sở để kê biên các tài sản, cây trồng gắn liền trên đất.

[3] Nguồn gốc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 là do Công ty cao su D quản lý. Đến ngày 12/10/2009, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 4468/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty cao su D trên địa bàn huyện D và huyện B đã bàn giao khu đất nhà trẻ đội 3 (thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30) về cho địa phương (xã T) quản lý xã T quản lý theo Quyết định số 4468 ngày 12/10/2009 của UBND huyện D. Tại Biên bản làm việc ngày 30/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D (Bl 114), UBND xã T xác định: Toàn bộ diện tích đất trên đang thuộc quyền quản lý của địa phương, địa phương không đồng ý cho Chi cục Thi án dân sự huyện D xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà S. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để ghi nhận ý kiến của UBND xã T là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng.

[4] Đồng thời, tại thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 260 ngày 23/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định thời điểm bán đấu giá tài sản tranh chấp là vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 19/4/2018; địa điểm đấu giá là Công ty TNHH Dịch vụ bán đấu giá tài sản C phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ vào phiên đấu giá tài sản trên thì có ai là người mua được tài sản đấu giá hay không để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[5] Về nội dung vụ án:

[6] Bà H khởi kiện yêu cầu bà S trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 451,6 m^2 (trong đó có 73,8 m^2 HLATĐB và 377,8 m^2 ONT và CLN) thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà H xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp là của nhà trẻ đội 3 - Nông trường cao su T thuộc Công ty cao su D (nay là Công ty TNHH MTV cao su D). Khoảng giữa năm 1998, bà H xin vào làm công nhân tại Nông trường cao su T, đến cuối năm 1998 thì được Nông trường cao su T cho vào sống tạm trong nhà trẻ đội 3 (đất đang tranh chấp). Bà H sinh sống tại phần nhà đất trên từ năm 1998 đến nay và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Tại mục [4.4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên bản làm việc ngày 02/8/2013 và ngày 19/5/2017 của CCTHADS D; biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 01/8/2013 của CCTHADS D đối với Nông trường cao su T; biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 01/8/2013 của CCTHADS D đối với bà S, bà H và chính quyền địa phương; biên bản làm việc ngày 30/7/2013 của CCTHADS D đối với UBND xã T để cho rằng thời gian bà H và bà S về ở là năm 2000 chứ không phải là năm 1998 như bà H trình bày. Đồng thời, xác định nguồn gốc tài sản là do Nông trường Cao su T cho bà S ở.

[8] Tuy nhiên, tại lời khai của ông Cường (Bl 34), nguyên giám đốc Nông trường cao su T (1988-2004) thì sau khi nhà trẻ đội 3 của Nông trường cao su T giải thể năm 1998, bà H không có nhà ở nên ban giám đốc đã cho bà H vào ở. Ngoài ra, hồ sơ còn thể hiện Hợp đồng mua bán điện của bà H địa chỉ ấp 4, xã T với Điện lực D (bl 28) được ký vào ngày 09/3/1999; còn bảng chi phí lắp đặt điện kế của Điện lực D đối với bà Nguyễn Thị Sắp được lập vào ngày 26/11/1998 và đã được thanh toán tiền vào ngày 01/12/1998 (bl 29).

[9] Các chứng cứ xác định thời gian vào ở tại căn nhà trên phần đất tranh chấp của bà H, bà S có sự mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm cần đối chất để làm rõ tại sao hợp đồng mua bán điện được ký với bà H vào ngày 9/3/1999 còn bảng chi phí lắp điện kế lại được lập vào ngày 26/11/1998? Ai là người thanh toán số tiền được ghi trên bảng kê chi phí lắp đặt? Hợp đồng mua bán điện được ký với bà H và bảng chi phí lắp điện có tên bà S có phải cùng một căn nhà hay không? *(vì thời điểm trên bà S cũng có 01 căn nhà và đất khác tại ấp 4 (ấp C), xã T)* để từ đó xác định Nông trường cao su T giao nhà và đất cho bà S hay cho bà H?

[10] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà S cho rằng bà đã được Nông trường cao su T giao cho 01 căn nhà và đất khác cũng tại ấp 4 *(ấp C)*, xã T, huyện D nên nguồn gốc tài sản đang tranh chấp là của Nông trường cao su T giao cho bà H vì lúc này bà S không có khó khăn về chỗ ở đồng thời, Nông trường cao su T không thể giao cho 01 công nhân 02 căn nhà. Tòa án cấp sơ thẩm cần làm việc với Nông trường cao su T để làm rõ lời khai này của bà S là có căn cứ hay không?

[11] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề trên mà cho rằng nguồn gốc đất là của nông trường cao su T giao cho bà S, bà H có công gìn giữ tôn tạo đất nên mỗi người được hưởng ½ số tài sản là không có căn cứ vững chắc.

[12] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng; thu thập chứng cứ không đầy đủ mà các chứng cứ này phải được xem xét ở 02 cấp sơ thẩm và phúc thẩm để đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm theo Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[13] Kháng cáo của nguyên đơn bà H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

[14] Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Trần Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2018/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương .

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0012637 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng