

Bản án số: 37/2023/DS-PT

Ngày: 07/02/2023

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 Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 342/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 368/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị R, sinh năm 1952;

Cư trú tại: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị R là: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1953; cư trú tại: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Bùi Chí T, sinh năm 1960;

Cư trú tại: Ấp V, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Chí T là: Ông Ngô Đa N, sinh năm 1974; cư trú tại: Số nhà 09, đường T1, Phường 14, quận B1, Thành phố

Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị R là nguyên đơn, ông Bùi Chí T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Mai Thị R trình bày:

Bà Mai Thị R có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 6, diện tích 7769.1 m², tọa lạc tại Ấp V, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này của bà R có nguồn gốc được cha mẹ cho và đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1994 đến nay. Thửa đất thửa 88, tờ bản đồ số 6 của ông Bùi Chí T giáp ranh với phần đất thửa 97; theo đó, đất ông T nằm ở vị trí phía trước, đất bà R nằm vị trí phía sau. Quá trình sử dụng đất ông T đã lấn chiếm một phần diện tích đất thuộc thửa 97; xây 01 phần tường rào và trồng cây trên đất.

Nay bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Bùi Chí T phải trả lại cho bà diện tích 117.7 m², thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra, bà R yêu cầu ông T phải tháo dỡ 01 phần tường rào đã xây dựng và đôn chặt các cây trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà. Đối với chi phí tố tụng bà yêu cầu ông T phải trả lại theo quy định.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Chí T trình bày:

Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp V, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre có diện tích là 1.198 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Chí T ngày 02/8/2013. Phần đất này giáp ranh với đất của bà R. Phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp, ông quản lý sử dụng, có xây dựng 01 phần tường rào và trồng cây trên đất. Lúc làm tường rào và trồng cây không có ai ngăn cản hay ý kiến gì. Việc bà R khởi kiện yêu cầu ông trả đất lấn chiếm là không có căn cứ. Vì trước đây, chủ đất giáp ranh với phía bà R hiệp thương ranh đất, đo đạc lại đất và điều chỉnh diện tích mà không có sự chứng kiến của ông nên ranh đất của ông bị thay đổi làm mất diện tích. Đất tranh chấp ông không có bồi thổ. Ông làm tường rào, trồng cây đúng với diện tích đất của ông, không có lấn chiếm đất của bà R. Nay bà Mai Thị R khởi kiện ông yêu cầu trả đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 117.7m², thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre thì ông không đồng ý và cũng không đồng ý trả lại chi phí tố tụng cho bà R.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị R đối với bị đơn ông Bùi Chí T.

Buộc bị đơn ông Bùi Chí T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Mai Thị

R diện tích đất 117.7 m² thuộc 01 phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Ấp V, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm G, H, C, D, E, F, G được biểu thị ở thửa 97-1.

Đất ông Bùi Chí T phải trả cho bà Mai Thị R có tứ cận như sau:

- Đông giáp phần đất còn lại của bà Mai Thị R thửa 97, tờ bản đồ số 6;
- Tây giáp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6 của ông Bùi Chí T;
- Nam giáp phần đất còn lại của thửa 97, tờ bản đồ số 6 của bà Mai Thị R, thửa 95, tờ bản đồ số 6;
- Bắc giáp thửa đất số 130,104 tờ bản đồ số 6.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/7/2021 và ngày 11/01/2022).

2. Buộc bà Mai Thị R phải hoàn trả giá trị cây trồng, công trình kiến trúc và chi phí đốn chặt có trên đất tranh chấp cho ông Bùi Chí T số tiền là 7.133.800 đồng (bảy triệu một trăm ba mươi ba nghìn tám trăm đồng).

3. Bà Mai Thị R được quyền sở hữu 08 cây dừa (01 cây trồng năm 2013, 01 cây trồng năm 2015, 05 cây trồng năm 2018, 01 cây trồng năm 2019) và 01 phần tường rào thể hiện ở điểm H, G có kết cấu: Tường rào xây gạch 10 cm, trụ bê tông cốt thép có chiều dài, 0,65 mét, cao 2,3 mét, trên diện tích là 1.495 m² trên phần đất tranh chấp sau khi đã bồi hoàn giá trị bằng tiền cho ông Bùi Chí T như đã nêu trên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2022 bị đơn ông Bùi Chí T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 30/01/2023, ông Bùi Chí T có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Kim L (vợ ông T) vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngày 17/10/2022, nguyên đơn bà Mai Thị R kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà R bồi thường giá trị cây trồng và giá trị công trình kiến trúc, chi phí đốn chặt trên phần đất tranh chấp thuộc thửa ký hiệu 97-1 với số tiền 7.133.800 đồng cho ông Bùi Chí T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị R. Phần đất này của bà R giáp ranh với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6 của ông Bùi Chí T. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất bà R cho rằng ông T đã sử dụng lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa 97 với diện tích qua đo đạc thực tế là 117.7 m² nên bà yêu cầu ông T phải giao trả lại cho bà phần đất tranh chấp. Bị đơn ông Bùi Chí T trình bày ông không sử dụng đất lấn qua phần đất thửa 97 của bà R mà sử dụng đúng ranh đất giữa hai thửa đất từ trước đến nay nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét về nguồn gốc đất thì thửa 97 của bà R và thửa 88 của ông T đều có nguồn gốc của ông bà để lại. Phần đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R năm 2004 với diện tích 7696m² (thuộc thửa cũ là 208), năm 2014 bà R được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 97 có diện tích 7726,8m². Theo Biên bản sửa sai số 76/BB-VPĐK ngày 12/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ thì diện tích thửa 97 sau khi sửa sai là 7769,1m² (tăng 42,3m²).

Phần đất thửa 88 của ông Bùi Chí T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 với diện tích 981m² (thửa cũ là 213 +214). Năm 2013, ông T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 213 + 214 thành thửa 88 với diện tích 1198,1m². Theo Biên bản sửa sai số 76/BB-VPĐK ngày 12/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ thì diện tích thửa 88 là 1126,7m² (giảm 71,3m²). Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ toàn bộ hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 97 và thửa 88, cùng tờ bản đồ số 6; cũng như bản đồ địa chính của thửa 88 vào năm 2013 để làm căn cứ

xem xét việc biến động diện tích tại phần đất thuộc thửa 97 và thửa 88. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản sửa sai số 76/BB-VPĐK ngày 12/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà trong vụ án này các đương sự có các lời khai không thống nhất về việc sửa sai diện tích nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành xác minh, làm việc với Ủy ban nhân dân huyện Đ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ về quy trình, thông tin theo Biên bản sửa sai số 76/BB-VPĐK ngày 12/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ để làm căn cứ giải quyết vụ án là thiếu sót.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T không đồng ý nội dung Biên bản sửa sai số 76/BB-VPĐK ngày 12/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ vì cho rằng ông không có ký tên vào biên bản, chữ ký bên cạnh tên Bùi Chí T không phải chữ ký của ông và có yêu cầu giám định chữ ký. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký của ông T; trong khi Biên bản sửa sai số 76/BB-VPĐK ngày 12/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ là chứng cứ được Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ để xem xét giải quyết vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất thừa nhận trên phần đất tranh chấp thuộc thửa ký hiệu 97-1 thể hiện có hai đoạn tường rào được ông T xây dựng gồm đoạn tường rào điểm G, H và đoạn tường rào điểm C, D. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc, xem xét thẩm định và định giá phần tường rào điểm C, D nhưng lại tuyên buộc ông T giao trả lại phần thửa ký hiệu 97-1 cho bà R và bà R giao trả lại giá trị phần tường rào điểm G, H cho ông T mà không giải quyết đối với đoạn tường rào điểm C, D là không xem xét giải quyết toàn diện vụ án.

[5] Đối với quá trình thu thập chứng cứ, Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác định tuổi đối với các cây trồng trên đất tranh chấp để xác định giá trị cụ thể của các cây trồng, mà chỉ thực hiện việc định giá cây trồng theo tuổi. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của phía nguyên đơn về tuổi cây trồng trên đất để áp giá bồi thường là không đủ cơ sở, trong khi phía bị đơn không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về tuổi của các cây trồng trên đất tranh chấp.

[6] Ngoài ra, phần đất thuộc thửa 97 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị R và phần đất thuộc thửa 88 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Chí T; tại phiên tòa phúc thẩm ông D thừa nhận ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất cùng bà R; còn phía bị đơn cho rằng bà L là người cùng sử dụng đất thửa 88 với ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại

không đưa ông Nguyễn Văn D (chồng của bà R) và bà Nguyễn Thị Kim L (vợ của ông T) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Từ những nhận định trên, do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị R và kháng cáo của bị đơn ông Bùi Chí T.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre xét xử vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn bà Mai Thị R với bị đơn ông Bùi Chí T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Phan Thanh Tòng

