

Bản án số: 28/2022/DS-PT

Ngày: 20-4-2022

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 PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Lua – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 20 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2021/TLPT ngày 08/12/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn Bình Trung, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu Đức Lập, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970

Bà Lâm Thị Thu H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn Bình Trung, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Lệ N1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn Bình Lợi, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N; Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/7/2017 và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N là ông Nguyễn Thành T trình bày:***

Vào năm 2008 bà Nguyễn Thị Hồng N có nhận sang nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị N2 ông Phan Văn T diện tích đất 818 m² thửa đất số 332 tờ bản đồ số 09 tại thôn Bình Lợi (thôn 4 cũ), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ ranh: phía Đông giáp ông Nghĩa, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp bà Hường, phía Bắc giáp ông Đ bà Hiền; Giá sang nhượng 135.000.000đồng, bà N đã giao đủ tiền cho bà N1. Bà N đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 30/12/2008. Vào khoảng tháng 5/2010 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H san ủi mặt bằng, xây nhà và xưởng lán sang phần đất phía Bắc của bà N chiều ngang 4m x 40m chiều dài. Bà N đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã N để giải quyết nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/9/2021 người đại diện theo ủy quyền của bà N yêu cầu: vợ chồng bà H ông Đ trả lại diện tích 631,6m² theo kết quả sơ đồ đo vẽ và buộc bị đơn tháo dỡ căn nhà và tài sản trên đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác cho Tòa án. Mặt khác, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai: Sau khi nhận sang nhượng đất của bà N1 từ năm 2008 cho đến nay bà N vẫn chưa sử dụng mà để đất trống vì chưa có nhu cầu sử dụng. Tại thời điểm nhận sang nhượng vào năm 2008 thì đất ở trên cao (trên đồi) trồng điều sau đó vào năm 2009 vợ chồng ông Đ bà H cùng bà và những hộ khác múc đất xuống cho bằng với đường nhựa. Sau khi múc đất thì vợ chồng ông Đ bà H xây dựng nhà và kho, còn những hộ kế tiếp (giáp ranh) vẫn chưa sử dụng mà để đất trống, ngoài ra giữa các thửa đất của bà N và những hộ nhận sang nhượng kế tiếp không có ranh giới cụ thể mà tất cả là đất trống. Hiện nay bà N và những hộ kế bên cũng chưa sử dụng đất. Giữa thửa đất vợ chồng ông Đ bà H và đất bà N nhận chuyển nhượng tại thời điểm nhận sang nhượng có cọc bê gỗ, tuy nhiên sau khi múc đất xuống thì không có ranh giới cụ thể vì không biết ai đã nhổ cọc, chỉ căn cứ vào cọc và hàng gạch mà vợ chồng ông Đ bà H đã xây. Khi nhận sang nhượng đất từ bà N1 thì hai bên có tiến hành bàn giao đất.

**** Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên qua tài liệu có trong hồ sơ ông Đ bà H trình bày:***

Vào năm 2008 vợ chồng ông Đ bà H có nhận sang nhượng của bà Phạm Thị Lệ N1 diện tích đất 20m ngang chiều dài hết đất, tại thôn Bình Lợi (thôn 4 cũ), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận sang nhượng 180.000.000đồng. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho bà N1. Do đất của bà N1 xéo theo con đường nên hai bên thỏa thuận vợ chồng ông Đ bà H nhận sang nhượng 20m ngang vuông góc với đường, và hai bên đã đóng cọc phần đất của vợ chồng ông Đ bà H, đồng thời lấy cột mốc từ nhà ông Đ bà H đo qua để bà N1 sang nhượng cho người khác. Bà Nguyễn Thị Hồng N mua sau và sang sổ lại của một người khác giáp ranh đất vợ chồng bà. Sau đó bà Phạm Thị Lệ N1 (chủ đất) sang nhượng từ ranh đất nhà vợ chồng bà qua là 70m và còn phần diện tích đất xéo cuối cùng theo con đường, trong quá trình làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất cán bộ địa chính không cắt theo sự thỏa thuận của hai bên mà sang theo hồ sơ góc của miếng đất lớn xéo theo con đường, cứ trình tự như vậy cho đến khi miếng đất xéo cuối cùng của bà N1 cũng sang nhượng cho hộ cuối cùng. Diện tích đất xéo trong sổ không đúng ngoài thực tế. Vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ với địa chính xã và Phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện B để yêu cầu giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết được. Tại Ủy ban nhân dân xã N bà N1 trình bày, bà N1 bán đất cho vợ chồng ông Đ đúng 20m ngang vuông góc đã cắm mốc, những đất còn lại bà bán là lấy từ cọc mốc nhà ông Đ bà H đo qua chứ không phải bán từ miếng đất xéo bán xuống, bà N1 yêu cầu cán bộ đo lại từ ranh nhà vợ chồng ông bà đi qua cho những hộ khác nhận đất thiếu đủ gì thì bà N1 sẽ chịu trách nhiệm với người cuối cùng. Do đó, bà N kiện gia đình ông Đ là không đúng. Ông bà cho rằng việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà N1 từ năm 2001 là sai sót nên dẫn đến các hộ được cấp giấy chứng nhận sau này theo hợp đồng chuyển nhượng cũng không chính xác. Ông Đ bà H yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện B thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ đúng thực tế.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên theo tài liệu có trong hồ sơ bà N1 khai:***

Vào ngày 25/6/2008 vợ chồng bà có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H diện tích đất ngang 20m chiều dài hết đất theo hiện trạng đất không phải là vuông góc. Chồng bà là ông Phan Văn T là người trực tiếp đứng ra thỏa thuận sang nhượng và hiện nay ông T đã chết. Hai bên có lập văn bản hay không bà không nhớ, sau đó hai bên đến Ủy ban nhân dân xã N làm hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực hợp đồng, với diện tích 20m ngang chiều dài 110,7m tổng diện tích 1850m². Sau đó bà tiếp tục cắt diện tích đất

giáp với ông Đ bà H bán cho bà Tạ Thị Thu ngang 10m dài hết đất diện tích 810m², sau đó bà Thu sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N diện tích đất nói trên. Việc sang nhượng đất cho ông Đ bà H, bà Thu bà N thì gia đình bà đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp sổ cho các hộ. Khoảng tháng 8/2014 giữa bà N và vợ chồng ông Đ bà H xảy ra tranh chấp thì vợ chồng ông Đ bà N có nhờ bà viết lại giấy viết tay đề ngày 25/6/2008 để xác định bà N1 sang nhượng 20m ngang vuông góc nhưng thực tế vào ngày 25/6/2008 do chồng bà thỏa thuận chứ bà không trực tiếp thỏa thuận. Bà sang nhượng cho ông Đ bà N giá 180.000.000 đồng. Khi sang nhượng đất bà có nhờ địa chính xuống đo đạc và cấp sổ theo quy định, hiện nay các bên sau khi mua thì tiến hành mức đất san lấp mặt bằng nên sử dụng sai vị trí. Việc ông Đ bà H có lấn chiếm đất bà N không thì bà không biết vì bà đã giao đất và sổ đỏ cho các hộ, hiện nay các hộ sử dụng không đúng vị trí thì phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật. Đối với bà Tạ Thị Thu sau khi nhận sang nhượng đất thì bà Thu sang nhượng lại cho bà N, hiện nay bà Thu đã bỏ đi khỏi địa phương đi đâu bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N về việc yêu cầu vợ chồng bà Lâm Thị Thu H ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích 631,6m² mà ông bà đã lấn chiếm.

Buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thu H ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả số tiền 405.200.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

Công nhận diện tích đất 818,2m² theo thửa đất số 332 tờ bản đồ số 09 tại thôn Bình Lợi (thôn 4 cũ), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Thị Thu H. (Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 10/3/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).

Bà Lâm Thị Thu H ông Nguyễn Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512380, do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 30/12/2008.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 10/5/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Ngày 01/6/2021 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/6/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp các đương sự thống nhất trình bày: Nguyên đơn bà N và bị đơn ông Đ, bà H là chủ sở hữu của hai thửa đất liền kề nhau, cùng tọa lạc tại thôn Bình Lợi (thôn 4 cũ), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước và cùng nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Lệ N1 năm 2008; các bên đã thực hiện đầy

đủ quyền và nghĩa vụ và được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008.

Bà N là chủ sở hữu thửa đất có diện tích đất 818m² thuộc thửa số 332 tờ bản đồ số 09; đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất số H00086 ngày 30/12/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng N. Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Nghĩa, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp đất bà Tạ Thị Hương, phía Bắc giáp đất ông Đba Hiền, từ khi mua đến nay bà Nchưa sử dụng đất.

Ông Đ, bà H đang quản lý sử dụng thửa đất có diện tích 1.850m² (ngang 20m x chiều dài 110,7m) thuộc thửa 331 tờ bản đồ số 09, đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ số H0085 ngày 30/12/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đất tranh chấp bà N, phía Tây giáp đất bà Trần Thị Huệ Em, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất ông Nghĩa.

Quá trình sử dụng: Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008, hiện trạng đất là đất đồi trồng điều (đất ở trên cao), bà N1 đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Đ bà H, bà N. Giữa đất bà N và vợ chồng ông Đ bà H có cắm mốc ranh giới cụ thể. Sau đó thì bà N1 tiếp tục sang nhượng phần đất còn lại cho những hộ tiếp theo cũng trong năm 2008. Các bên đã hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định và được bàn giao đất. Đến năm 2010 vợ chồng ông Đ bà H và những hộ nhận chuyển nhượng đất của bà N1 tiến hành mức đất và san lấp mặt bằng để bằng với đường liên thôn nên cột mốc làm ranh giữa các mảnh đất đã không còn; cũng trong năm 2010 vợ chồng ông Đ bà H xây nhà và công trình nhà kho trên diện tích đất đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 30/12/2008.

Khi ông Đ, bà H xây dựng nhà và nhà kho trên đất, thì hiện trạng đất đã có sự thay đổi so với hiện trạng ban đầu, bởi các hộ có đất liền kề đã tiến hành san lấp mặt bằng, làm cho cột mốc phân định ranh giữa các thửa khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà N1 không còn, các hộ cũng chưa cắm lại cột mốc chưa xác định lại ranh. Hơn nữa, khi ông Đ bà H xây nhà, thì bà N không biết vì bà N sinh sống ở nước ngoài và ông Đ, bà H cũng không được bà N xác định ranh.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1, trên cơ sở xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể như sau:

[3.1] Thiếu sót về người tham gia tố tụng: Kết quả đo đạc ngày 04/6/2020 thì ranh hiện trạng và ranh được cấp theo sổ là không trùng khớp, giữa đất bà N

với đất ông Đ, bà H không có sự phân định ranh, không có cột mốc rõ ràng; theo vị trí ranh đất hiện trạng do các đương sự xác định thì bị đơn ông Đ bà H sử dụng phần diện tích đất lấn sang phần đất của bà N là 631,6m² (trong đó ông Đ bà H đã xây nhà với diện tích 34,6m²; nhà kho diện tích 199,2m²), diện tích đất thực tế còn lại của bà N so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 là 186,4m². Như vậy, thực tế quản lý sử dụng đất giữa các hộ đều không đúng với vị trí quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2020 thể hiện rõ phía tây thửa đất của ông Đ, bà H tiếp giáp với thửa đất của bà Trần Huệ Em, theo vị trí ranh do ông Đ xác định thì có diện tích 572,1m² của gia đình ông Đ, bà H đang do bà Trần Huệ Em quản lý sử dụng, nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà Trần Huệ Em là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

[3.2] Thiếu sót về tài liệu, chứng cứ: Theo kết quả đo đạc chính lý thửa đất bản đồ địa chính của Công ty TNHH-MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 ngày 04/6/2020 (bút lục 102) có thể hiện nội dung người đo vẽ, đơn vị đo vẽ ký xác nhận nhưng không có cơ quan xác nhận chất lượng sản phẩm, xác nhận đo vẽ phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng; không có cơ quan ký duyệt nghiệm thu chất lượng sản phẩm đủ điều kiện đưa vào sử dụng nên Kết quả đo vẽ bản đồ địa chính thửa đất tranh chấp ngày 04/6/2020 là không đúng quy định tại khoản 6 Điều 22 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường. Vì vậy, kết quả đo đạc trên không được xem là căn cứ để giải quyết vụ án.

[3.3] Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ:

Ông Đ, bà H cho rằng khi xây nhà có thông báo và mời cán bộ địa chính xã xuống kiểm tra hiện trạng và báo với địa chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai so với thực tế. Lẽ ra, khi phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng với thực tế thì ông Đ, bà H phải ngưng việc xây dựng nhà và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xem xét giải quyết. Nhưng ông Đ, bà H vẫn tiến hành xây nhà và xây lấn phần diện tích đất gia đình bà N đã được cấp giấy CNQSD đất. Còn bà Phạm Thị Lệ N1 (chủ đất cũ) xác định khi chuyển nhượng đất cho bà N, ông Đ, bà H và một số hộ khác thì bà N1 và các hộ có thực hiện việc cắm mốc phân định ranh giữa các thửa. Sau khi nhận chuyển nhượng và thực hiện xong việc tách thửa, các hộ tự ý thay đổi hiện trạng bằng việc san lấp mặt bằng đất bằng với mặt đường, làm mất cột mốc ranh ban đầu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nội dung thỏa thuận sau khi các hộ san lấp mặt bằng? Những hộ dân nào cùng tham gia? Sau khi san lấp mặt bằng các hộ dân có mời cơ quan chức năng đến chứng kiến và cắm mốc ranh lại

không? Bà N có biết có tham gia gì không? Để làm căn cứ xem xét đánh giá hành vi của ông Đ bà H xây dựng nhà trên phần đất của bà N là vô ý hay cố ý.

Đồng thời, Tòa cấp sơ thẩm cần tiến hành xác minh, thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông Đ bà H, bà Huệ Em và bà Tạ Thị Hường để xem xét lại trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân này như thế nào?.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2020 và Biên bản định giá tài sản ngày 03/9/2020 chưa xác định rõ việc có thể di dời được tài sản trên đất hay không? Trường hợp tháo dỡ di dời công trình lấn chiếm có ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu nhà xây và nhà xưởng như thế nào? Cần có ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với nội dung trên.

Đối với nội dung kháng cáo về thủ tục định giá tài sản của nguyên đơn: Theo biên bản định giá tài sản ngày 03/9/2020 đến ngày 22/3/2021 Tòa án cấp sơ thẩm mới ban hành quyết định xét xử sơ thẩm, thời gian kéo dài quá 06 tháng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Biên bản định giá tài sản không có nội dung xác minh giá đất tại địa phương mà định giá theo giá đất của Nhà nước là không phù hợp.

[3.4] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy Tòa cấp sơ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng, sử dụng tài liệu làm căn cứ giải quyết vụ án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đảm bảo tính khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Những thiếu sót vừa nêu, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các đương sự được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N (do đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Thành T nộp) số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 016227 ngày 10/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Đ bà H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 016318 ngày 02/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Phạm Thị Lệ N1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà N1 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 016317 ngày 03/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo

