

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 109/2021/DS-PT  
Ngày: 01/11/2021  
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:* Bà Lê Hồng Hạnh  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Viết Hùng  
Ông Lê Quang Ninh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 10 và ngày 01 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 81/2021/TLPT-DS ngày 15/7/2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2021/QĐ-PT ngày 19/8/2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố Ph, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Văn L: Ông Nguyễn C, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 9, xã Đ, huyện N, tỉnh Bình Phước.

**Bị đơn:** Ông Trần Văn Q, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện N, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Trần Văn Q: Ông Nguyễn Phòng Th, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 453/89, đường L, phường N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Hoàng Anh T, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước: Anh Phạm Bá Tr, sinh năm 1981, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã B, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện N, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Kim H: Ông Nguyễn Phòng Th, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 453/89, đường L, phường N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Trần Ngọc Y, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

- Chị Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện N, tỉnh Bình Phước.

- Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hồng V, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã B(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tô Mạnh H, sinh năm 1980, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B(có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyễn đơn Ông Nguyễn Văn L .

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L và người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn C thống nhất trình bày:*

Vào năm 1991 Ông Nguyễn Văn L và ông Lê Văn Ph nhận sang nhượng của ông Trần Công Th một mảnh đất khoảng 8.000 m<sup>2</sup> gồm 7 thửa đất ruộng tọa lạc tại tổ 8, khu phố Ph, phường A, thị xã B. Làm được vài vụ lúa thì ông L và ông Ph thống nhất bóc thăm chia ruộng, ông Ph bóc được thăm dài nên nhận 4 thửa ruộng, còn ông L nhận 3 thửa ruộng.

Năm 1996 ông Ph sang nhượng lại cho Ông Trần Văn Q 4 thửa khoảng 4.000 m<sup>2</sup>, còn lại 3 thửa đất là của ông L quản lý sử dụng từ đó đến nay nhưng ông L chỉ được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 2 thửa đất (thửa số 147 và thửa số 84). Tháng 7 năm 2015 ông L đã chuyển nhượng 2 thửa đất này cho anh Nguyễn Huỳnh Trinh D .

Trong quá trình sử dụng đất đến năm 2002 Ông Trần Văn Q đã xin đăng ký luôn phần diện tích thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01 diện tích 720m<sup>2</sup> của ông L , tọa lạc tại tổ 8, khu phố Ph, phường A, thị xã B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q. Năm 2019 ông L xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q .

Do vậy, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân thị xã B, cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 720 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1

tọa lạc tại khu phố Ph, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước cấp cho Ông Trần Văn Q theo sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để cấp lại cho Ông Nguyễn Văn L .

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Ông Trần Văn Q trình bày:*

Vào tháng 5 năm 1994 ông có nhận chuyển nhượng của cô Nguyễn Thị Ng gồm 1 thửa đất vườn và 4 miếng đất ruộng. Năm 2002, ông được Nhà nước cho làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2002, số giấy chứng nhận quyền sử dụng 03070/QSDĐ/2738/QĐUB.H. Năm 2016, ông đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

Thửa đất số 144, diện tích 746 m<sup>2</sup>; thửa số 145, diện tích 618 m<sup>2</sup>; thửa số 146, diện tích 1272 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 01 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 953495, số vào sổ CS 00572 cấp ngày 19/12/2016;

Thửa đất số 161, diện tích 720 m<sup>2</sup>; thửa số 162, diện tích 1288m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 01 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 953494, số vào sổ CS 00573 cấp ngày 19/12/2016;

Thửa đất số 62, diện tích 337 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 07 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 953493, số vào sổ CS 00574 cấp ngày 19/12/2016;

Đối với thửa đất số 62, diện tích 337 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 07, ông đã hợp đồng ủy quyền cho chị Hồ Thị Hoa Tr chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 02/3/2020 tại văn phòng công chứng Lê Thị Thu H2, chị Hoa Tr đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác. Đối với thửa đất số 161 đang tranh chấp với ông L thì ông đã trực tiếp canh tác từ năm 1994 đến năm 2003. Vì xa nhà nên ông giao thửa đất cho bà Huỳnh Thị S chia nhiều người mượn để canh tác. Sau đó bà S cho bà Huỳnh Thị L, địa chỉ tổ 7, ấp Phú Long, xã Thanh Phú làm ruộng tại thửa số 161, 162 từ năm 2014 - 2018. Sau đó giao lại cho anh Phạm Văn L, địa chỉ tổ 9 ấp Phú, xã Th làm từ năm 2018 cho đến nay. Trong suốt quá trình canh tác từ năm 1994 cho đến khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, đăng ký cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 cho đến nay không có ai tranh chấp khiếu nại. Nay ông L tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 161 thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày ý kiến tại văn bản số 3149/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/12/2020.*

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, thửa đất tọa lạc tại khu phố Ph, phường A, thị xã B , tỉnh Bình Phước.

Thửa đất số 161 của hộ Ông Trần Văn Q được UBND huyện Bình Long (cũ) cấp giấy chứng nhận ngày 20/8/2002, số vào sổ 03070 QSDĐ/2738/QĐUB.H

Ngày 18/11/2016 ông Q nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B với nội dung đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở thành phần hồ sơ của ông Q, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã căn cứ khoản I, phần I thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước để tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01 cho hộ ông Q. Từ những căn cứ trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ủy quyền cho Anh Phạm Bá Tr - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B tham gia tố tụng. Ngày 31 tháng 12 năm 2020 anh Trí có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, Anh Tô Mạnh H trình bày:*

Thửa đất của hộ Ông Trần Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03070/QSDĐ/2738/QĐ-UBND. H ngày 20/8/2002 đối với thửa đất số 144, 145, 161, 162 cùng tờ bản đồ số 1 và thửa số 62, tờ bản đồ số 7. Diện tích lần lượt là: thửa 144 diện tích 746 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa số 145 diện tích 618 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa số 146 diện tích 1272 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa số 161 diện tích 720 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa số 162 diện tích 1288 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa số 62 tờ bản đồ số 7, diện tích 337 m<sup>2</sup> đất vườn và đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc đất sang nhượng của ông Trần Công Th năm 1982. Ngày 05/01/2001 ông Q làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 07/01/2002 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn An Lộc, huyện Bình Long xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ gồm có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Q về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Bình Long (nay là thị xã B) đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Q và ông L, Ủy ban nhân dân thị xã B đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu, chứng cứ liên quan để giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật. Anh H có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Bà là vợ Ông Trần Văn Q, bà thống nhất với ý kiến của Ông Trần Văn Q, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông Lê Văn Ph) thì ông Ph và bà Huỳnh Thị S (mẹ ruột ông L, bà Ng) đã ra chỉ ranh đất. Khi nhận chuyển nhượng thì có 4 thửa ruộng, tuy nhiên

có một thửa ruộng phía bên trong thường hay thiếu nước nên vợ chồng bà đã ngăn bờ lại và dẫn nước vào ruộng bên trong nên hiện nay thành 5 thửa. Vợ chồng bà đã ngăn bờ phân chia thành 5 thửa ruộng thì ông L cũng có thể đã phá bờ ruộng, gộp 3 thửa ruộng thành 2 thửa ruộng nên chỉ được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất (thửa số 147 và thửa số 84).

*Người làm chứng ông Lê Văn Ph trình bày:*

Năm 1991, ông và ông L nhận sang nhượng của ông Trần Công Th 7 thửa đất ruộng tọa lạc tại khu phố Ph, phường A, thị xã B . Sau một thời gian canh tác làm ruộng lúa, ông và ông L thỏa thuận phân chia đất bằng cách bốc thăm, ai thăm dài thì lấy phần đất gần nhà. Ông nhận được 4 miếng đất (gồm các thửa số 144, 145, 146, 162 tờ bản đồ số 01), ông L nhận 3 miếng (gồm các thửa số 84, 147, 161 tờ bản đồ số 01). Sau khi chia đất, ông L canh tác, sử dụng đất cho đến nay.

Đến năm 1996, ông và vợ tên Nguyễn Thị Ng đã sang nhượng lại cho ông Q 4 thửa đất ruộng và một lô đất ở gần nhà, trị giá 2,8 lượng vàng. Khi chuyển nhượng ông đã giao đủ đất cho ông Q nhưng khi ông Q kê khai xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kê khai nhầm luôn thửa đất số 161 của ông L thành của ông Q .

*\* Người làm chứng bà Huỳnh Thị L trình bày:*

Lúc trước bà hay làm ruộng của người em chồng nhưng những thửa đất xung quanh họ đồ đất cao nên bà không làm ruộng được nữa. Bà đã gặp ông Ba Thành (ông Trần Công Thành) để thuê đất thì ông Ba Thành chỉ đất cho bà làm, là hai thửa đất phía trên, không phải thửa đất số 161 đang tranh chấp. Bà làm ruộng tại hai thửa đất ông Ba Thành chỉ đến nay là 6 năm. Bà nghe nói hai thửa đất này là của ông Q nhưng bà chưa gặp mặt ông Q bao giờ. Khoảng đầu tháng 7, tháng 8 năm 2020 ông Q đến nhà bà chơi thì bà mới gặp ông Q. Từ trước giờ bà không thuê đất làm ruộng tại thửa số 161. Khi gần tới mùa xạ lúa thì ông L nói với bà là thửa đất này đang tranh chấp nói bà đừng làm cây lúa ở thửa đất này thì bà trả lời với ông L là “từ trước giờ cô không có làm ruộng tại thửa đất này đâu”.

*\* Người làm chứng ông Trần Công Th trình bày:*

Khoảng năm 1991, ông chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ph , ông L mấy thửa đất ruộng. Thời gian đã lâu, ông cũng không nhớ chuyển nhượng mấy thửa, sau khi chuyển nhượng xong thì ông cũng không biết ông Phúc, ông L phân chia đất như thế nào. Sau khi chuyển nhượng đất thì ông Phúc, ông L thuê ông cày ruộng tại các thửa đất này, ông không nhớ là những thửa đất nào, họ chỉ ở đâu thì ông cày ở đó.

Ông có biết Ông Trần Văn Q, có năm ông Q thuê ông cày ruộng, nhưng người thuê ruộng của ông Q là người chỉ đất, họ chỉ ông miếng đất nào thì ông cày miếng đó, ông Q không đến đất để chỉ. Ông chỉ biết cày ruộng, ai chỉ đất thì ông cày và nhận tiền công, không biết đất của ai. Thời gian đã lâu, không gian đất thay đổi nhiều, ông không thể nhớ ông L đã thuê ông cày những thửa ruộng nào, ông không thể xác định được thửa đất đang tranh chấp có phải là thửa đất ông L thuê

ông cày hay không. Nay ông tuổi đã cao (81 tuổi) đi lại khó khăn, ông xin được vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án.

*\* Người làm chứng anh Phạm Văn L trình bày:*

Anh không biết Ông Trần Văn Q và chưa gặp lần nào, anh thông qua cô Huỳnh Thị Lan để thuê đất của ông Q làm ruộng mùa vụ năm 2020, đến nay chưa làm mùa vụ năm 2021. Anh không hình dung ra thửa đất anh thuê để làm ruộng là thửa đất nào, không xác định được thửa đất hiện nay ông L và ông Q đang tranh chấp có phải là thửa đất anh đã thuê hay không.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến, quan điểm, không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu bị đơn Ông Trần Văn Q trả lại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, diện tích 720 m<sup>2</sup>.

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 15/6/2021, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03070/QSDD/2738/QĐUB ngày 20/8/2002 và buộc bị đơn Ông Trần Văn Q trả lại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, diện tích 720 m<sup>2</sup> cho ông L.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L , trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể như sau:

*Thứ nhất:* Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Long (Bút lục 01): nguyên đơn ông L ...***yêu cầu Tòa án giải quyết buộc UBND thị xã B , cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 720m<sup>2</sup> thửa đất số 161***, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại khu phố Ph, phường A, thị xã B , tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để cấp lại cho Ông Nguyễn Văn L . Nhưng tại thông báo thụ lý vụ án (BL 28), Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đó là “*Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ông Trần Văn Q trả lại thửa đất số 161, diện tích 720 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại khu phố Ph, phường A, thị xã B , tỉnh Bình Phước*”. Như vậy, trong đơn khởi kiện ông L không đề cập đến vấn đề này nhưng trong thông báo thụ lý thì Tòa án lại thụ lý là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Sau đó, trong quá trình giải quyết vụ án tại bản tự khai (bút lục 39) nguyên đơn cũng chỉ nêu ra yêu cầu chung chung là đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, đến biên bản phiên hòa giải (bút lục 118 đến 121) ông L mới có yêu cầu ông Q trả thửa đất số 161 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông L sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mà lại giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại các điều 193, 197 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Thứ hai:* Tại bản tự khai lần đầu của ông Q ngày 17/11/2020, ông Q khai sau năm 2003, do xa nhà nên không thuận tiện cho việc trồng lúa nên giao cho bà Huỳnh Thị S để canh tác. Sau đó bà S cho bà Huỳnh Thị L làm ruộng thửa 144, 145, 146 và ông Nguyễn Minh Thế trú tại phường An Lộc, thị xã B , làm ruộng thửa 161, 162 từ năm 2014 - 2018 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành làm việc với ông Thế và làm rõ có nội dung này hay không? Ngoài ra, tại biên bản ghi lời khai của bà S (BL 50), bà S trình bày: *ông Q nhờ bà trông đất hộ, khi nào có người có nhu cầu thuê thì bà cho thuê* nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ ông Q nhờ bà S trông hộ những thửa đất nào? Có thửa 161 hiện đang tranh chấp hay không? bà S cho những ai thuê? Từ năm 2003 đến nay có phù hợp với những người đã từng canh tác theo lời khai của ông Q hay không?

*Thứ ba:* Việc tiến hành xem xét, thẩm định thửa đất số 161, diện tích 720m<sup>2</sup> thửa đất tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện chưa đầy đủ đó là, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 112) chỉ xác định mục đích sử dụng đất là trồng lúa nước, không có cây trồng, nhà cửa trên đất nhằm xem xét nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng và hiện trạng sử dụng đất. Nhưng biên bản thẩm định không xác định

hiện trạng sử dụng đất do ai quản lý, sử dụng; hình dạng thửa đất tranh chấp; giáp ranh với thửa đất liền kề nào? Vì bị đơn ông Q cho rằng: *Thửa đất tranh chấp giao chị Huỳnh Thị Sốt cho bà Huỳnh Thị L, địa chỉ tổ 7, ấp Phú Long, xã Thanh Phú làm ruộng tại thửa số 161, 162 từ năm 2014 - 2018. Sau đó, giao lại cho anh Phạm Văn L, địa chỉ tổ 9, ấp Phú Long, xã Thanh Phú làm từ năm 2018 cho đến nay?*

*Thứ tư*, theo biên bản hòa giải tại phường An Lộc (BL12) thì bà Hoàng (vợ ông Q) thừa nhận mua đất của ông Ph khoảng 4 sào (4.000m<sup>2</sup>) nhưng theo GCNQSDĐ số 03070 QSDĐ/2738 của UBND huyện Bình Long (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Q năm 2002 thì diện tích đất tăng lên 4.644m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tại đơn xin đăng ký QSDĐ của ông L (BL 137) năm 2002, ông L xin đăng ký QSDĐ với 4.888m<sup>2</sup> nhưng chỉ được cấp 3.986,4m<sup>2</sup>. Ông Q và bà Hoàng đều trình bày đơn xin cấp GCNQSDĐ năm 2002 trong hồ sơ cấp đất không phải do ông Q hay bà Hoàng viết. Và nguồn gốc đất là chuyển nhượng từ ông Trần Công Th **năm 1982**. Điều này là không phù hợp với các lời khai của đương sự. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không có công văn yêu cầu UBND thị xã B trả lời để làm rõ những mâu thuẫn trên. Bởi vì, theo lời trình bày của ông Phúc, ông Trần Công Th và ông Q khẳng định thửa đất này sang nhượng năm 1994 nhưng ông Tô Mạnh Hà đại diện UBND thị xã B (BL179) và hồ sơ cấp đất cho ông Q thể hiện nguồn gốc đất sang nhượng của ông Trần Công Th năm 1982. Như vậy, việc kê khai có phù hợp không? Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q và người đại diện cho ông Q cũng thừa nhận khi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ năm 2002, khi đo đạc không có ông L chỉ ranh giới mà chỉ có bà S là mẹ ông L chỉ nhưng TAND thị xã B không thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Q năm 2002 để xác định trình tự, thủ tục cấp đất năm 2002 có đúng không? Có việc ký giáp ranh giữa các hộ không? Từ đó, làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự; chứng cứ thu thập còn mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các mâu thuẫn về lời khai, cũng như thủ tục cấp giấy CNQSDĐ. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Long không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng cho ông L (do Ông Nguyễn C nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0001863 ngày 15/6/2021.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND thị xã B ;
- VKSND thị xã B ;
- Chi Cục THADS thị xã B ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

**Lê Hồng Hạnh**







