

Bản án số: **83/2018/DS-PT**

Ngày: 26 - 4 - 2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hồng Luyến.

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Văn Quý.

Ông Phạm Thành Dương.

- **Thư ký phiên tòa:**

Ông Nguyễn Vũ Bảo.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**

Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại Hội trường D – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 90/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông **Châu Viết T1**, sinh năm: 1940.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Châu Thiên Đ**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức Đ** - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

Ông **Châu Viêt T2**, sinh năm: 1963.

Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Nguyễn Tấn L**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Đường E, phường F, thành phố G, tỉnh Bình Dương. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ: Khu H, thị trấn I, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1967 - Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số: 15/UBND-GUQ ngày 27/7/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C).

2. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm: 1943.

3. Anh **Châu Thiên Đ**, sinh năm: 1985.

4. Anh **Châu Thiên S**, sinh năm: 1988.

5. Anh **Nguyễn Phước L**, sinh năm: 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

6. Anh **Châu Viêt T3**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Đường J, thành phố K, tỉnh Thừa Thiên Huế.

7. Chị **Châu Thị Minh T**, sinh năm: 1990.

8. Anh **Châu Viêt Vũ P**, sinh năm: 1992.

9. Anh **Châu Thị Thúy L**, sinh năm: 1995.

10. Anh **Châu Viêt Thành P**, sinh năm: 1997.

11. Cháu **Châu Thị Bích Y**, sinh năm: 2000.

12. Cháu **Châu Viêt Gia T**, sinh năm: 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ của cháu Châu Thị Bích Y và cháu Châu Viêt Gia T: ông **Châu Viêt T2**, sinh năm: 1963 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1966.

- Người kháng cáo, kháng nghị: Bị đơn ông Châu Viêt T2, bà Nguyễn Thị H; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Anh Châu Thiên Đ, ông Nguyễn Đức Đ, anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Phước L có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Thiên Đ trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 31 tháng 01 năm 2013, ông Châu Viêt T1 khởi kiện yêu cầu ông Châu Viêt T2 trả lại phần đất có diện tích khoảng 4.500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất nêu trên. Ngày 22 tháng 7 năm 2015, ông T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 đối với phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Ngày 14 tháng 7 năm 2016, ông T1 tiếp tục bổ sung yêu cầu công nhận cho ông T1 quyền sử dụng phần đất có diện tích khoảng hơn 2.500m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Toàn bộ khu đất ông T1 đang canh tác và đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 19, xã B, có nguồn gốc do ông T1 khai phá từ năm 1977. Khoảng thời gian từ năm 1992 đến năm 1995, ông T1 cho vợ chồng ông Châu Viêt T2 và bà Nguyễn Thị H ở nhờ trên phần đất nêu trên. Đến năm 1997, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến năm 2012 ông T1 mới biết phần đất tranh chấp đã được ông T2 kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với đất ông T2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H là thửa 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C, phần đất tranh chấp do ông T2 chỉ dẫn có diện tích 2.462,4m<sup>2</sup> hiện nay ông T1 đang sử dụng. Trong đó có: 427,8m<sup>2</sup> đất (358,8m<sup>2</sup> + 69m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 890 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1; 0,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 826 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và 198,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 827 không tranh chấp hiện nay ông T1 đang sử dụng nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Ông T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T2 và bà H, ông T1 yêu cầu hủy một phần quyết định số 400/QĐ.UBH ngày 16 tháng 7 năm 1997 đối với phần diện tích 2.232,8m<sup>2</sup> (2.034,4m<sup>2</sup> + 198,4m<sup>2</sup>) đã cấp cho ông T2, và yêu cầu công nhận cho ông T1 phần diện tích đất nêu trên. Ông T1 không yêu cầu ông T2 bồi thường các cây gòn trồng làm hàng ranh đất do ông T2 đã chặt bỏ. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu gì khác. Bản thân anh Đ không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Châu Thị Bích Y, cháu Châu Viêt Gia T – Ông Châu Viêt T2, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông bà vào năm 1997. Theo đó, phần đất tranh chấp có diện tích 2.462,4m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông T1 cho vợ chồng ông bà từ năm 1989. Năm 1993, ông T1

đồng ý nên vợ chồng ông bà kê khai đất và được cấp chung với phần diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông H thành thửa đất 827 như hiện nay. Năm 2003, ông bà giao lại thửa đất này để cho ông T1 canh tác thu hoa lợi. Ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, đồng thời ông bà có yêu cầu phản tố buộc ông T1 trả lại cho ông bà phần đất mà ông T1 đã cho trước đây. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C, phần đất tranh chấp do ông bà chỉ dẫn ranh giới có diện tích 2.462,4m<sup>2</sup>, trong đó có phần diện tích 0,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 826, phần diện tích 2.034,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 827 và phần diện tích 427,8m<sup>2</sup> (358,8m<sup>2</sup> + 69m<sup>2</sup>) thuộc thửa 890 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Vì vậy, ông bà chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông T1 trả lại phần đất có diện tích tranh chấp mà ông T1 đang sử dụng là 2.462,4m<sup>2</sup>, không có yêu cầu gì về phần đất diện tích 198,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 827 vì hiện nay phần diện tích này ông T1 đang sử dụng và không có tranh chấp. Ông bà chỉ chấp nhận thanh toán giá trị cây trồng là 04 cây tiêu lớn cho ông T1 với số tiền là 1.920.000 đồng và không yêu cầu ông T1 bồi thường số cây điều mà ông T1 đã chặt bỏ trong quá trình sử dụng đất. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu gì khác.

*- Trong trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C – Bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 10 tháng 5 năm 1994, ông Châu Việt T2 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 kê khai 10.829m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 826, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.329m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nguyễn H năm 1992 và thửa số 827, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.500m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất nhận thừa kế năm 1986. Theo đó, Phòng Địa chính huyện có Tờ trình số 62/TT.ĐC ngày 30 tháng 10 năm 1997 về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã B. Ngày 16 tháng 7 năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 400/QĐ.UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc xã B, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 204327 ngày 16 tháng 7 năm 1997 cho hộ ông Châu Việt T2 đối với diện tích 5.500m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19 - Bản đồ địa chính xã B. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T2 là cấp đồng loạt theo hình thức cuốn chiếu. Sau thời gian 30 ngày niêm yết, thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có khiếu nại, tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã B lập thủ tục trình Cơ quan có thẩm quyền xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và Ủy ban nhân dân huyện C không xác minh lại trên thực địa đối với thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19 - Bản đồ địa chính xã B. Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 khai nguồn gốc thửa đất số 827 là do ông T1 cho, không phải nhận thừa kế như kê khai tại đơn xin cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 5 năm 1994. Việc ông T2 kê khai nguồn gốc thửa đất nêu trên không được thể hiện trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 204327 ngày 16 tháng 7 năm 1997 cho hộ ông T2 đối với thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét xử lý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phước L trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của anh Châu Thiên Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Châu Viết T1. Anh không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà đứng về phía quyền lợi của nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, anh Châu Thiên S trình bày:

Bà M, anh S thống nhất với lời trình bày của ông Châu Viết T1 và anh Châu Thiên Đ. Bà M, anh S không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà đứng về phía quyền lợi của nguyên đơn và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Viết T3, chị Châu Thị Minh T, anh Châu Viết Vũ P, chị Châu Thị Thúy L và anh Châu Viết Thành P trình bày:

Tất cả các anh chị thống nhất với lời trình bày của ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H. Các anh chị không có yêu cầu khởi kiện độc lập mà đứng về phía quyền lợi của bị đơn và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 180, 182, 183 và 184 của Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Viết T1.

Ông Châu Viết T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 2.232,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các mốc 3,4,K,H,G,F,E,D,C,B-3 theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C).

Hủy một phần Quyết định số 400/QĐ.UBH ngày 16 tháng 7 năm 1997 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.232.8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai đã cấp cho hộ ông Châu Viết T2 (được giới hạn bởi các mốc 3,4,K,H,G,F,E,D,C,B-3 theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số

1788/2017 ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu ông Châu Viết T1 trả lại phần đất diện tích 2.462,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 826, 827 và 890, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các mốc 1,2,A,B,3,4,K,5,H,E-1 theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C).

Các đương sự có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí: Ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.290.000 đồng (*Năm triệu hai trăm chín mươi ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H đã nộp là 1.875.000 đồng (*Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai số 03047 ngày 04 tháng 04 năm 2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc; ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H còn phải nộp 3.415.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm mười lăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Châu Viết T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm đồng*) theo biên lai thu số 02916 ngày 31 tháng 01 năm 2013 và biên lai số 002813 ngày 14 tháng 7 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Châu Viết T1 - Luật sư Nguyễn Đức Đ trình bày ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp đúng và có cơ sở. Năm 1977-1978, gia đình ông T1 khai phá đất sản xuất được 26.786m<sup>2</sup> nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được cấp 2.678,6m<sup>2</sup> là có sự nhầm lẫn. Nguồn gốc đất tranh chấp ông T2, bà H cho rằng ông T1 cho 03 sào nhưng chỉ là cho miệng. Năm 1997, khi Nhà nước cho kê khai để cấp chủ quyền đất, ông T1 về quê giao cho ông T2, bà H kê khai đất thì ông T2, bà H kê khai luôn phần đất của ông T1. Ông T2, bà H cho rằng năm 2003, ông T1 mượn lại 3 sào đất để trồng điều nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Việc trình bày của ông T2, bà H là thiếu nhất quán và không có cơ sở. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng nhưng thời điểm cấp là cấp hàng loạt, không cấp từng thửa, không kiểm tra đối soát nên cấp nhầm vào hộ của ông T2. Ông T1 sử dụng nhiều đất nhưng lại được cấp ít đất, còn ông T2 thì ngược lại. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc cũng đã chỉ ra yêu

cầu phản tố là không có cơ sở chấp nhận, còn việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố và vi phạm về án phí thì không cần thiết phải hủy án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng 2.232,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19 với bị đơn: Nguồn gốc đất của các đương sự thừa nhận là của nguyên đơn, nguyên đơn khai chỉ cho bị đơn ở nhờ, bị đơn cất nhà ở trên đất và kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn cho đất, sau đó bị đơn cho rằng lại giao đất này cho nguyên đơn thu hoa lợi. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên nguyên đơn được quyền sử dụng phần diện tích 2.232,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 19, theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 là có căn cứ pháp luật.

Về việc nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Quyết định số 400/QĐ.UBH ngày 16/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Viết T2 đối với diện tích 2.232,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 19, theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08/5/2017: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả 03 sào đất tại thửa 827 (BL 39). Kết quả đo đạc theo bị đơn chỉ dẫn tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08/5/2017 thể hiện diện tích bị đơn yêu cầu phản tố là 2.462,4m<sup>2</sup> không chỉ thuộc thửa 827, mà có 0,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 826 và 427,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 890. Vì vậy, tại biên bản đối chất ngày 24/5/2017, bị đơn xác định yêu cầu nguyên đơn trả lại 2.462,4m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 (BL 370, 371), tức là 2.462,4m<sup>2</sup> thuộc 3 thửa 826, 827, 890. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn nộp đơn bổ sung yêu cầu phản tố và chưa làm thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn là đã giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch toàn bộ diện tích 2.462,4m<sup>2</sup> là không đúng hướng dẫn tại Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc trong thời hạn nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về tư cách đương sự: Theo đơn khởi kiện ngày 31/01/2013, ông Châu Viết T1 khởi kiện ông Châu Viết T2 (Bút lục số 01); Ngày 31/01/2013, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc ra Thông báo về việc thụ lý vụ án số 17/TB-TLVA (BL số 24) thì ông T2 là bị đơn.

Ngày 01/4/2013, ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu phản tố (BL số 39); Ngày 04/4/2014, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc ra Thông báo về việc thụ lý vụ án số 127/TB-TLVA (BL số 71) thì ông T2 và bà H là bị đơn có yêu cầu phản tố.

Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22/7/2015, ông Châu Viết T1 thay đổi người bị kiện là ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H (Bút lục số 153); Ngày 22/7/2015, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc ra Thông báo số 132/TA-DS (BL số 154), ông T2 và bà H là bị đơn có yêu cầu phản tố.

Ngày 14/7/2016, ông Châu Viết T1 khởi kiện ông Châu Viết T2 (Bút lục số 334); Ngày 14/7/2016, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc ra Thông báo về việc thụ lý vụ án số 91/TB-TA (BL số 337) thì ông T2 và bà H là bị đơn.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của nguyên đơn để xác định bà Nguyễn Thị H là người bị khởi kiện hay là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, từ đó xác định bà H có yêu cầu phản tố hay có yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án chưa ra thông báo bổ sung tư cách tố tụng của bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Bị đơn ông Châu Viết T2, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn ông Châu Viết T1 khởi kiện yêu cầu ông Châu Viết T2 trả lại diện tích 2.462,4m<sup>2</sup> hiện nay ông T1 đang sử dụng. Trong đó có 427,8m<sup>2</sup> (358,8m<sup>2</sup> + 69m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 890 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, 0,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 826 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và



198,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 827 ông T1 đang sử dụng nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông T1.

Ngày 01/4/2013, ông Châu Viêt T2 và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu phản tố buộc ông T1 phải trả lại cho ông T2 phần diện tích đất đã cho trước đây. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, phần đất tranh chấp thực tế có diện tích 2.462,4m<sup>2</sup>, trong đó có 427,8m<sup>2</sup> (358,8m<sup>2</sup> + 69m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 890 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, 0,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 826 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và 198,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 827 ông T1 đang sử dụng nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2.

Diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 890, 826, 827, cùng tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Về thu thập tài liệu chứng cứ:

Ngày 22/7/2015, ông Châu Viêt T1 có đơn khởi kiện thay đổi yêu cầu. Trong đơn khởi kiện nói trên có ghi chữ bổ sung, tuy nhiên lại bị gạch bỏ và ghi dòng chữ “thay đổi yêu cầu” phía dưới. Trong nội dung của đơn khởi kiện nói trên cũng bị gạch chữ bổ sung và viết thêm chữ thay đổi. Theo đó, ông T1 yêu cầu hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Châu Viêt T2. Trong quá trình xét xử sơ thẩm lần thứ hai, theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2016 của ông Châu Viêt T1 (BL 334), ông T1 trình bày đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu ông T2 trả lại phần đất khoảng 2500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B thành yêu cầu hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Viêt T2 và bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất khoảng 2500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B. Như vậy, các đương sự chỉ tranh chấp đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, xã B.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông T2 và bà H trong đó có phần diện tích 427,8m<sup>2</sup> (358,8m<sup>2</sup> + 69m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 890 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ nguồn gốc diện tích đất nói trên là do ai khai phá cũng như chưa thu thập chứng cứ để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 427,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 19, xã B có đúng theo quy định của pháp luật hay không (vì trong phần kê khai đất đai nguồn gốc đất do mua của Nguyễn H 1992 và thừa kế năm 1986). Bên cạnh đó, theo đơn yêu cầu phản tố, ông T2 và bà H yêu cầu ông T1 trả lại phần diện tích đất đã cho trước đây thuộc thửa đất 827, tờ bản đồ số 19, xã B. Như đã đề cập ở trên, diện tích tranh chấp thực tế thuộc các thửa đất số 890, 826, 827, cùng tờ bản đồ số 19, xã B. Trong đó có 427,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 890; 0,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 826, việc Tòa án không thụ lý bổ sung đối với diện tích 427,8m<sup>2</sup> thuộc

thửa đất số 890; 0,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 826 mà vẫn giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của đương sự và thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 1788/2017 ngày 08/5/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C đã chồng ghép các thửa đất 890, 826, 827, cùng tờ bản đồ số 19, xã B, có mốc giới tứ cận do đương sự chỉ dẫn, nhưng trong các yêu cầu của đương sự không chỉ ra mốc giới, tứ cận cụ thể để xác định được diện tích đất tranh chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định yêu cầu các đương sự cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 890, tờ bản đồ số 19, xã B.

Từ những nhận định trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện, xác định tư cách tham gia tố tụng, chưa thông báo bổ sung tư cách tố tụng đối với người bị kiện là bà H và thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Châu Viết T2, bà Nguyễn Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST, ngày 26 tháng 7 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, xét xử vụ án: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”, giữa nguyên đơn ông Châu Viết T1 với bị đơn ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Xuân lộc để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Châu Viết T2 và bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000210, ngày 09/8/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân lộc.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Hồng Luyện**