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

Bản án số: 124/2024/DS-PT
Ngày: 01/7/2024
V/v "Quyền sử dụng đất (ranh đất)"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Đ**

Các Thẩm phán: Bà **Sơn Nữ Phà C**

Bà **Võ Thị Mỹ D**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng T** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L: Bà **Đoàn Thị Kim T** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27/6/2024 và ngày 01/7/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 95/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2024/QĐ-PT ngày 14/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Quang D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đào Thị Hồng N, sinh năm 1986; địa chỉ: số F, đường P, phường C, TP ., tỉnh Vĩnh L (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Tô Vĩnh H – Đoàn luật sư tỉnh V.

2. Bị đơn: Ông Lại Văn Đ, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trần Hoàng T – Đoàn luật sư tỉnh V.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lữ Thị Q, sinh năm 1953.

3.2. Chị Lại Thị Ngọc T1, sinh năm 1976

3.3. Anh Lại Đình N1, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

3.4. Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Địa chỉ: Khóm T, Thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

3.5. Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh V – Phòng G.

Địa chỉ: 1 đường N, khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh L.

3.6. Chị Thân Thị Linh C

Địa chỉ: Ấp A, xã X, Huyện C, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 01/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/01/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lại Quang D do chị Đào Thị Hồng N đại diện trình bày:

Anh Lại Quang D đứng tên quyền sử dụng đất thửa 62, tờ bản đồ số 31, diện tích 4409,0m2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L. Đất có nguồn gốc do anh D nhận chuyển nhượng của ông Lại Đắc T2 vào năm 2018. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên không tổ chức đo đạc lại (do đất được cấp giấy chứng nhận theo chương trình Vlap). Thửa đất số 62 giáp với thửa đất của ông Lại Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Khi anh D tiến hành xây hàng rào khuôn viên đất của anh thì phía ông Đ và anh không thống nhất ranh đất. Anh Lại Quang D yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc hộ ông Lại Văn Đ, bà Lữ Thị Q, chị Lại Ngọc T1, anh Lại Đình N1 trả lại anh D phần đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát đo đạc phần đất thửa 62-2 diện tích 12,1m2 và thửa 62-3 diện tích 449m2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.409,0m2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L do anh D đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 62 anh đang thế chấp vay vốn ở Ngân hàng N3 – Chi nhánh V – Phòng G.

- Bị đơn ông Lại Văn Đ trình bày:

Hiện ông đang đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 174, tờ bản đồ số 6, diện tích 2780m2, loại đất thổ quả, tọa lạc tổ A, ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L do ông được cha mẹ tặng cho. Năm 2010 khi đo đạc lại để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap thì phần đất của ông còn lại khoảng 2430m2 là thiếu so tổng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của ông có giáp với đất số 62 do anh Lại Quang D đứng tên quyền sử dụng đất. Ông xác định phần đất tranh chấp theo kết quả khảo sát đo đạc diện tích 12,1m2 và diện tích 449m2 thuộc

quyền sử dụng đất của ông thửa đất số 174, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.780m2, loại đất thổ quả, tọa lạc ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 174 của ông đang thế chấp tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện B - Phòng G1.

- Tại văn bản số 168/NHNo-BT ngày 24/7/2023 Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện B, tỉnh Vĩnh L trình bày:

Ngân hàng không yêu cầu giải quyết nợ vay trong vụ án này do khoản vay chưa hết hạn. Nếu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ khác thì phải ưu tiên tất toán nợ vay ngân hàng trước và xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử của Tòa án huyện Bình Tân.

- Tại văn bản số 23/CV-VLO-PGDBM ngày 21/02/2024 Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh V - Phòng G trình bày:

Anh Lại Quang D hiện đang có dư nợ gốc tại Ngân hàng đến ngày 21/02/2024 là 664.960.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng; thời gian vay 120 tháng; tài sản đảm bảo khoản vay là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ 526898 (số vào sổ cấp GCN: CS09479) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 11/5/2022.

- Tại bản khai ngày 15/4/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Q trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của chồng bà là ông Lại Văn Đ. Gia đình bà sử sụng đất đúng với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận thửa 174, không có hành vi lấn chiếm đất của anh D, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh D.

- Tại bản khai ngày 15/4/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lại Đình N1 trình bày:

Anh là con ruột ông Lại Văn Đ; hiện anh sống chung với ông Đ. Anh thống nhất với ý kiến của ông Đ, gia đình anh sử sụng đất đúng với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận, không có hành vi lấn chiếm đất của anh D, anh không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này.

- Tại bản khai ngày 15/4/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lại Ngọc T1 trình bày:

Chị thống nhất ý kiến của cha chị là ông Lại Văn Đ. Gia đình chị sử sụng đất đúng với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận, không có hành vi lấn chiếm đất của anh D, chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh D.

- Tại bản khai ngày 11/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thân Thị Linh T3 trình bày:

Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh Lại Quang D. Do đi làm ăn xa, chị yêu cầu được vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử tại phiên tòa.

Tại bản án dân sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh L đã quyết định:

Áp dụng các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 3 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lại Quang D do chị Đào Thị Hồng N làm đại diện.

Công nhận phần đất thửa 62-2 diện tích 12,1m2 gồm các mốc (6,7,8,6) và thửa 62-3 diện tích 449m2 gồm các mốc (8,9,10,11,8) thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 31, diện tích chung 4409,0m2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất là của anh Lại Quang D.

Buộc ông Lại Văn Đ, bà Lữ Thị Q, chị Lại Ngọc T1, anh Lại Đình N1 trả lại anh Lại Quang D phần đất lấn chiếm theo kết quả khảo sát đo đạc phần đất thửa 62-2 diện tích 12,1m2 gồm các mốc (6,7,8,6) và thửa 62-3 diện tích 449m^2 gồm các mốc (8,9,10,11,8) thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 31, diện tích 4409,0m2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L do anh Lại Quang D đứng tên quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn Đ đồng ý giữ nguyên hiện trạng hàng rào cột bê tông cốt thép có chiều dài 1,65m, chiều cao 2m thuộc thửa 62-3 do ông Lại Văn Đ xây dựng.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 18/9/2023 và ngày 20/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn xử lý về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/3/2024, bị đơn ông Lại Văn Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lại Quang D về việc yêu cầu ông trả lại cho ông D thửa 62-2, diện tích 12,1m^2 và thửa 62-3 diện tích 449m^2 tọa lạc ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bị đơn ông Lại Văn Đ trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lại Quang D, do phần đất là của ông bà để lại, cha mẹ ông cho phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có cho thêm con mương. Sau đó ông san lấp mương nên diện tích đất của ông nhiều hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng khi đo chương trình VLAP thiếu đất rất nhiều so với thực tế sử dụng. Từ đó ông tranh chấp và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình VLAP, ông thống nhất với ý kiến của luật sư.

Luật sư đại diện bị đơn trình bày nội dung, phân tích chứng cứ và đề nghị thống nhất kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L.

Luật sư đại diện nguyên đơn trình bày không đồng ý Kháng cáo và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L. Qua kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L, cấp sơ thẩm có nhiều thiếu sót đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên Tòa để thu thập thêm chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Kiểm sát viên trình bày nội dung, phân tích chứng cứ và đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 20/2024/DSST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lại Văn Đ còn trong hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

2. Về nội dung: Ông Lại Quang D sử dụng phần đất thửa 62, diện tích 4.409m^2 loại đất trồng cây lâu năm nằm tiếp giáp phần đất ông Lại Văn Đ thửa 174, diện tích 2.780m^2, loại đất thổ quả cùng tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh L. Quá trình sử dụng nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng phần đất của nguyên đơn diện tích thực đo thửa 62-2n diện tích 12,1m^2 và thửa 62-3 diện tích 449m^2, được Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xét xử bằng Bản án số 20/2024/DSST ngày 15/3/2024. Sau đó Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L kháng nghị và bị đơn ông Đ kháng cáo Bản án.

3. Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L là có căn cứ bởi lẽ tư cách tham gia tố tụng của bà Lữ Thị Q, bà Lại Ngọc T1, Lại Đình N1 theo đơn khởi kiện bổ sung của ông Lại Quang D thì bà Q, bà T1, ông N1 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn theo quy định tại Khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Cấp sơ thẩm xác định bà Q, bà T1, ông N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng.

4. Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ liên quan đến quyền sử dụng đất: Không thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 174, thửa 62 để xem xét việc kê khai đăng ký, trình tự xét cấp của cơ quan xét duyệt cấp và quá trình quản lý sử dụng đất của ông Đ. Tại phiên Tòa ông Đ trình bày phần đất ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.780m^2, sau đó cha mẹ ông cho thêm một cái mương, ông đã san lấp và trồng cây lâu năm, cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này và cấp sơ thẩm chưa khảo sát việc san lấp mương, cây trồng, vị trí vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp, đồng thời chưa thu thập tư liệu địa chính, quá trình kê khai, đăng ký, bản đồ giải thửa phần đất thửa 174 và 62 để so sánh về diện tích hình thể để xác định diện tích tranh chấp và cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 174 và thửa 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Lại Văn Đ được cấp vào năm 1996 và ông Lại Quang D được cấp giấy vào năm 2022 nhưng mốc giới không trùng khớp. Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất theo chương trình VLAP, cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc để xác định ranh đất là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, việc tính án phí của cấp sơ thẩm chưa chính xác.

5. Xét kháng cáo của ông Lại Văn Đ tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ và luật sư thống nhất quan điểm của Kiểm sát viên, hủy án sơ thẩm nên yêu cầu của ông Đ bác yêu cầu của ông D sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Từ nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm không thu thập bổ sung được, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xét xử lại theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí: Do huỷ án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L và Kháng cáo của ông Lại Văn Đ.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DSST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- TAND huyện BT 01;
- THADS huyện BT 01;
- Các ĐS 07;
- HCTP 01;
- KTNV&THA 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 03.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đ