TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 02/2024/DS-PT Ngày 04-01-2024 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 210/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 93/2023/QĐ-TA ngày 05 tháng 12 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 133/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 20/2024/QĐ-TA ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Ngọc A, sinh năm 1974.
Địa chỉ: 1 Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Quang D, sinh năm 1944.
Địa chỉ: B L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của ông D:
Bà Trương Thị Minh S, sinh năm 1954.
Địa chỉ: B L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 21-12-2023 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 1 Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ:

Ông Hoàng Ngọc A, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 1 Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 06-01-2020 (có mặt).

2. Bà Trương Thị Minh S, sinh năm 1954.

Địa chỉ: B L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Ông Trần Văn B, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị T, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: 4 N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông B có mặt, bà T vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Trần Anh T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 44/18/7 N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

5. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: 4 N, Phường A, thành V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T2 vắng mặt, bà H có mặt).

6. Ông Quách Văn Q, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: D đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Quang D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Ngọc A trình bày:

Năm 2011, bố của ông Hoàng Ngọc A là ông Hoàng Văn P chết không để lại di chúc. Các anh chị em trong gia đình thống nhất chia 600m^2 đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 58, Phường A, thành phố V của ông P cho ông Hoàng Ngọc A được hưởng thừa kế. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 150252 ngày 15-11-2010 cho ông P. Ngày 19-3-2019, ông Ngọc A được đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ năm 2010, ông sử dụng đất để trồng cây hàng năm. Hiện nay, do ông thường xuyên đi làm xa, không có điều kiện canh tác nên thửa đất đang để trống.

Trước đây, ranh giới giữa đất của ông với phần đất ông D có cây dương và hàng rào dây kẽm gai. Tuy nhiên, qua nhiều năm không tu bổ nên hàng rào đã bị phá bỏ. Hiện nay, giữa đất của ông và đất của ông D không còn ranh giới hiện hữu.

Năm 2019, khi ông D đang tiến hành đổ đá, mở đường và xây hàng rào nên ông Ngọc A đã thuê Công ty TNHH Đ2 đo đạc theo tọa độ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì phát hiện ông D đang lấn chiếm đất của mình.

Ông đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường A2, thành phố V đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai. Ủy ban nhân dân Phường A2 đã ngăn chặn việc ông D

tiếp tục xây dựng và đổ đá làm đường, đồng thời tiến hành hòa giải nhưng không thành, sau đó ông khởi kiện tại Tòa án.

Căn cứ Sơ đồ vị trí ngày 07-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, ông xác định ông D đang lấn chiếm của ông các phần đất thuộc lô 7/59,8 m^2 và lô 6/183,5 m^2. Trong đó, trên lô 7 có hàng rào, cột cổng thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản. Còn lô 6 là đường đá do ông D đổ để đi vào nhà ông D.

Nay ông Ngọc A yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận diện tích lô 7 (59,8 m^2) và lô 6 (183,5 m^2) theo Sơ đồ vị trí ngày 07-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Ngọc A.

- Buộc ông Trần Quang D, ông Trần Văn B, ông Trần Anh T1 có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình kiến trúc trên phần đất thuộc lô 7 nêu trên để trả lại đất cho ông.

- Đối với phần diện tích đất có 01 góc nhà của ông Quách Văn Q (tọa độ 27, 26 trên Sơ đồ vị trí ngày 07-9-2020), do diện tích rất nhỏ và nhà ông Q đã xây kiên cố nên ông không yêu cầu ông Q phải tháo dỡ.

Bị đơn ông Trần Quang D trình bày:

Nguồn gốc phần đất hiện đang tranh chấp do ông D và vợ là bà S nhận chuyển nhượng từ ông Phan Đức O và bà Cao Thị C vào năm 1992. Ông và ông Hoàng Văn K cùng nhận chuyển nhượng chung 06 công (6.000m^2), việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay, không đo đạc nhưng xung quanh có hàng rào kẽm gai.

Sau đó, ông và ông K làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa. Năm 2000, ông D, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 3.014 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 615733 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 30-5-2000, đứng tên bà Trương Thị Minh S (có kèm sơ đồ vị trí ngày 25-02-2000 nhưng không có bảng kê tọa độ).

Năm 2013, ông D, bà S làm thủ tục tách phần đất trên thành 03 thửa gồm thửa 257, thửa 258 và thửa 259 tờ bản đồ 59 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647426, BK 675721 và BK 675720 cùng ngày 25-3-2013, đứng tên ông Trần Quang D, bà Trương Thị Minh S. Lần này, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có tọa độ kèm theo.

Sau khi tách thửa, ông nhận thấy tổng diện tích đất của 03 thửa mới là 2.735,3m^2, so với diện tích đất trong sổ cũ bị thiếu 278,7m^2. Khi phát hiện bị thiếu đất, tháng 10-2019 ông đã làm thủ tục xin đo đạc lại và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thành phố V để chỉnh lý 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nhưng Ủy ban nhân dân thành phố V trả lời là đất đang tranh chấp nên không tiến hành đo đạc lại. Ông không khiếu nại trả lời của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, theo kết quả đo đạc phục vụ giải quyết tranh chấp đất, ông D đang thực tế sử dụng diện tích 3.463 m^2, dư so với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp là 727,7m^2. Theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07-9-2020 thì phần đất ông D sử dụng dư gồm: Lô 9/171,4 m^2; lô 4/135,1 m^2; lô 2/96,6 m^2; lô 7/59,8 m^2; lô 6/183,5 m^2; lô 11/102,5 m^2. Theo ông D, việc ông sử dụng dư đất như trên là do khi ông và ông K cùng nhau mua 6 công đất, mỗi người mua 3 công đất thì không đo đạc trên thực tế.

Phần đất lô 7/59,8 m^2 và lô 6/183,5 m^2 theo sơ đồ vị trí nêu trên là đất của ông, ông đã sử dụng ổn định từ lâu và một số đã bán giấy tay cho các hộ dân như ông Q, ông T2, ông B.

Trên phần đất thuộc các lô 6 và 7 theo sơ đồ ngày 07-9-2020, có cổng và tường rào của căn nhà 44/18/7 Nguyễn Gia T3 do ông xây dựng, 01 lối đi bằng đá mi để đi từ hẻm D N vào các căn nhà 44/18/03, 44/18/7, 44/18/11 đều do ông đổ để làm lối đi cho các hộ mua đất của ông.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 150252 ngày 15-11-2010 đứng tên ông Hoàng Văn P, sau đó sang tên cho ông Hoàng Ngọc A thể hiện có diện tích đất thuộc lô 7/59,8 m^2 và lô 6/183,5 m^2 là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cấp không đúng thực tế, không được ông và bà S ký giáp ranh.

Ông đề nghị Tòa án tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án xét xử và xác định ông Hoàng Ngọc A kiện đúng, ông phải tháo dỡ vật kiến trúc và trả lại đất cũng như lối đi đang sử dụng cho ông Ngọc A thì ông không yêu cầu gì liên quan đến vấn đề bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu gì về lối đi nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn Q trình bày:

Căn nhà số D N, Phường A, thành phố V hiện gia đình ông đang ở do chủ cũ mua đất của ông Trần Quang D và xây nhà, ông mua lại từ chủ cũ năm 2014 và sử dụng đến nay. Căn nhà này nằm trên diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 675720 cấp ngày 25-3-2013 đứng tên ông Trần Quang D và bà Trương Thị Minh S.

Sau khi Tòa án mời làm việc, ông được biết căn nhà trên của ông có một phần góc cuối bên trái thuộc các tọa độ 26, 27 nằm trên phần đất do ông Hoàng Ngọc A đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 150252 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 15-11-2010.

Trường hợp ông Hoàng Ngọc A yêu cầu trả đất và Tòa án tuyên buộc ông phải tháo dỡ một phần nhà nêu trên để trả đất cho ông Ngọc A thì ông sẽ chấp hành và không yêu cầu độc lập gì đối với ai trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M (vợ ông Quách Văn Q): Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không rõ lý nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B trình bày:

Căn nhà số D N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nằm trên diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 30m, do ông mua bằng giấy tay của ông Trần Quang D và bà Trương Thị Minh S, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 615733 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 30-5-2000, đứng tên bà Trương Thị Minh S sau này tách thửa cấp giấy mới số BK 675720 ngày 25-3-2013 đứng tên ông Trần Quang D và bà Trương Thị Minh S.

Trên đất có nhà cấp 4 xây cuối đất, tại phần giáp đất tranh chấp có cổng và hàng rào do ông xây dựng tháng 08-2022 (sau khi đã xảy ra tranh chấp).

Nay, ông Hoàng Ngọc A khởi kiện cho rằng phần hàng rào và cổng của ông nằm trên diện tích đất của ông Ngọc A và yêu cầu ông tháo dỡ để trả lại đất, ông có ý kiến như sau:

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ tường rào và cổng do ông xây dựng trên phần đất thuộc lô 7 để trả lại đất, không yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại đối với ai trong vụ án này.

- Đối với đường đi bằng đá mi trước nhà ông, khi mua đất ông D cam kết có đường đi rộng 3,5m, nhưng nay đường đi này nằm trong lô 6/183,5 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngọc A, nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thuộc lô 6 cho ông Ngọc A đồng nghĩa việc ông không còn lối đi vào nhà, việc này ông đã được Tòa án giải thích rõ. Tuy nhiên, vì ông D là chú của ông, khi bán đất cho ông và hiện nay ông D cũng cam kết, chịu trách nhiệm về vấn đề đường đi, nên trong phạm vi vụ án này, ông không yêu cầu gì đối với ai liên quan đến lối đi vào nhà của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T (vợ ông B): Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không rõ lý nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày: Ý kiến ông Hoàng Ngọc A cũng là ý kiến của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh S trình bày: Ý kiến của ông Trần Quang D cũng là ý kiến của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Căn nhà số D N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nằm trên diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài 30m, do ông bà mua bằng giấy tay của ông Trần Quang D và bà Trương Thị Minh S. Nhà này nằm trên phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 615733 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 30-5-2000, đứng tên bà Trương Thị Minh S, sau này tách thửa cấp giấy mới số BK 675721 ngày 25-3-2013 đứng tên ông Trần Quang D và bà Trương Thị Minh S.

L đi ra hẻm D N là con đường đá thuộc lô 6/183,5 m^2 (theo sơ đồ vị trí ngày 07-9-2020) đang tranh chấp. Khi mua đất, ông D có cam kết có đường đi vào nhà rộng 3,5m. Nay, ông Hoàng Ngọc A khởi kiện cho rằng lô 6/183,5 m^2 trên là đất

thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngọc A thì ông có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thuộc lô 6 cho ông Ngọc A đồng nghĩa việc ông bà không còn lối đi từ hẻm D N vào nhà, việc này ông bà đã được Tòa án giải thích rõ. Tuy nhiên, vì ông D là chú của ông T2, hiện nay ông D vẫn cam kết, chịu trách nhiệm về vấn đề đường đi vào nhà cho ông bà, nên trong phạm vi vụ án này, ông bà không yêu cầu gì đối với ai liên quan đến lối đi vào nhà 44/18/11 Nguyễn Gia T3 của gia đình ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T1 trình bày:

Ông T1 hiện đang cư trú tại số nhà D N. Căn nhà này sử dụng lô 6 theo Sơ đồ vị trí ngày 07-9-2020 làm lối đi ra hẻm D N. Ngoài ra trên lô 7 theo sơ đồ vị trí trên có 01 phần vật kiến trúc là cổng và hàng rào do ông D xây. Nhà đất này ông được ông D giao cho ông sử dụng và trông coi, các vấn đề liên quan đến tranh chấp đất với ông Ngọc A ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với ai trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận phần đất diện tích 243,3 m^2 (thuộc các lô 6, 7 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07-9-2020) thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Ngọc A.

Buộc ông Trần Quang D, bà Trương Thị Minh S, ông Trần Anh T1, ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị T phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên phần đất có tọa độ 26, 25, 24, 23, 26 theo sơ đồ vị trí ngày 07-9-2020 để trả lại đất cho ông Hoàng Ngọc A, công trình gồm:

01 hàng rào gắn sắt có diện tích 18m^2; 01 tường rào có trụ cao 2,6m, chiều dài 26,5m do ông Trần Quang D xây dựng, ông Trần Anh T1 đang sử dụng (nhà số D đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tọa độ 25-24-23-22);

02 trụ cổng cao 3,3m; 01 cổng rộng 3m, cao 2,8m; 01 hàng rào tường gạch cao 3m dài 0,8m do ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị T xây dựng và sử dụng (nhà số D đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tọa độ 26-25);

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-7-2023, bị đơn ông Trần Quang D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng công nhận cho ông bà được sử dụng phần lối đi chung ra hẻm D N mà hiện nay các ông, bà đang sử dụng, vì đây là lối đi duy nhất của các hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà S.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Quang D nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang D, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật, do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn và đang sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi chung (lô số 6) vào tham gia tố tụng trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang D nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bà Đỗ Thị Thanh v mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trần Anh T1, ông Quách Văn Q, bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn T2 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang D*:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc hiện có trên phần đất tranh chấp có diện tích 243,3 m^2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 58 Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại diện tích đất này cho

nguyên đơn. Theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 04-7-2022 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm và phúc thẩm thì hiện trạng một phần diện tích đất tranh chấp nêu trên được ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D sử dụng làm lối đi chung ra hẻm D N (lô số 6), phần còn lại là một phần căn nhà của hộ ông Nguyễn Đình T4 (tên thường gọi là Ba R), một phần tường rào của hộ ông Trần Quang D, hộ ông Trần Văn B và hộ ông Nguyễn Ngọc A1.

[2.2] Theo lời khai và chứng cứ bị đơn cung cấp thì các thửa đất của bị đơn hiện đã được ông D, bà S chuyển nhượng bằng giấy tay cho nhiều người, cụ thể, gồm: Ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị T; ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị H; ông Quách Văn Q, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Ngọc A1, ông T5, bà T6, bà V, bà V1, ông Đ1, ông Nguyễn Đình T4 (tên thường gọi là Ba R). Trong đó, hộ ông B, ông T2, ông Q và ông T4 đã làm nhà ở trên đất từ khoảng năm 2009, các hộ còn lại đã làm móng nhà và hàng rào bao quanh đất nhưng chưa làm nhà ở. Ông D, bà S cũng khai nhận khi lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người trên đều đã nhận tiền và giao đất xong. Trong các giấy tay này đều ghi nhận trừ phần đất có chiều ngang 3,5m, chiều dài hết đất của ông D, bà S để làm lối đi chung ra hẻm D N, đây cũng chính là lô 6 trong phần đất đang tranh chấp hiện nay.

[2.3] Các đương sự cũng thừa nhận trên thực tế, từ khi nhận chuyển nhượng đất của bị đơn đến nay, các hộ trên đều sử dụng phần đất tranh chấp (lô F) để làm lối đi chung ra hẻm D N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp phúc thẩm thì ngoài lối đi đang tranh chấp trên, các hộ trên và cả hộ ông D, bà S không còn lối đi nào khác để ra hẻm giao thông công cộng. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp còn có một phần hàng rào của hộ ông Nguyễn Ngọc A1, bà V2 bà V1 một phần căn nhà của ông T4 (B) đang tồn tại trên đất.

[2.4] Cấp sơ thẩm xét xử tuyên buộc ông Trần Quang D và những người có tài sản trên đất phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc hiện có trên đất tranh chấp để trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn. Điều này có nghĩa là các hộ dân nêu trên, gồm cả ông D, bà S không còn lối đi nào khác, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người đang sử dụng lối đi này. Nhưng cấp sơ thẩm lại không đưa đầy đủ những người đang sử dụng lối đi trên và có tài sản đang tồn tại trên phần đất tranh chấp 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 68 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.5] Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét, quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự ở cấp phúc thẩm*:

[4.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng, ông Trần Quang D phải chịu và đã nộp xong.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang D không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang D.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm*: Ông Trần Quang D phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng và đã nộp xong.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Trần Quang D không phải chịu.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04-01-2024).

Nơi nhận:
VKSND tỉnh BR-VT;
Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
TAND Tp. V, tỉnh BR-VT;
VKSND Tp. V, tỉnh BR-VT;
Chi cục THADS Tp. V, tỉnh BR-VT;
Các đương sự;
Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ