TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM**
TỈNH ĐỒNG NAI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **82**/2022/DS-PT
Ngày: 24-6-2022
V/v:"Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng.
Ông Ngô Thanh Sỹ.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án ND tỉnh Đồng Nai.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***
Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Trang L, sinh năm 1956.(có mặt)
Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1970.(có mặt)
Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1974.
2. Anh Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1999.
Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.
3. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1971.
4. Bà Phan Thị V, sinh năm 1974.
5. Anh Nguyễn Phan Viết L2, sinh năm 1998.
Địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.
6. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1942.
7. Ông Nguyễn Xuân T (chết ngày 15/6/2013)
Địa chỉ: Tổ I, ấp K, xã J, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
8. Bà Phan Thị C1, sinh năm 1957 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.
Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:
8.1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1942 (chết ngày 04/02/2021)
8.2. Ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1974 (chết ngày 04/7/2018)
8.3. Ông Nguyễn Đình L3, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Tổ I, ấp K, xã J, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

8.4. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

8.5. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoài N, bà Hoàng Thị Q, bà Phan Thị V, ông Nguyễn Đình L3, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Phan Viết L2: Ông Nguyễn Ngọc L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Trang L:*

Vào tháng 6/1990, ông Lâm Văn P (sinh năm 1951, ở Tổ G, ấp H, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai) có bán cho ông Nguyễn Xuân T và ông Nguyễn Xuân M 01 lô đất mặt tiền đường Quốc lộ 51 có chiều ngang là 15m và chiều dài là 80m. Khi mua bán đất, hai bên đã biết sau này Nhà nước sẽ mở rộng đường Quốc lộ 51 vào khoảng 10m nên ông P đã trừ hao đất cho bên mua rộng thêm về phần chiều ngang là 02m, tổng cộng chiều ngang ông P bán cho ông T và ông M là 17m phù hợp với sơ đồ địa chính của huyện F lúc bán. Sau đó, ông T và ông M thỏa thuận chiều ngang đất của ông T là 7m77, chiều ngang đất của ông M là 9m12 và cả hai đã được UBND huyện F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (thửa 139, tờ bản đồ số 03 xã E có diện tích 605m^2 do ông T đứng tên; thửa 138, tờ bản đồ số 03 xã E có diện tích 631m^2 do ông M đứng tên).

Năm 1994, ông mua lại của ông M diện tích đất trên và đã được UBND huyện F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất thấp nên khi đó ông có trồng một số cây dừa, xoài và rau ngắn ngày trên đất. Tháng 8/2010, ông đổ đất san lấp mặt bằng chuẩn bị làm nhà xưởng thì khoảng tháng 10/2010, ông Nguyễn Ngọc L1 là con trai của ông T đã tự ý nhổ trụ hàng rào giữa hai thửa đất và đào móng xây nhà lấn chiếm đất của ông, mặc dù ông đã lên tiếng phản đối ngay từ thời điểm ông L1 đào móng xây dựng nhưng ông L1 vẫn phớt lờ, cố tình xây dựng nhà kiên cố trên phần đất lấn chiếm của ông. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày trong các buổi làm việc trước đây ông yêu cầu ông L1 phải trả lại diện tích đất không thống nhất nên sau đó ông có làm đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm ông xác định ông L1 đã lấn chiếm của ông phần đất có diện tích là 57,8m^2 nên ông yêu cầu buộc ông L1 trả lại phần đất trên cho ông.

** Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị C, ông Nguyễn Tất T1, ông Nguyễn Đình L3, ông Nguyễn Hoài N, bà Hoàng Thị Q:*

Diện tích đất ông Trần Trang L đang tranh chấp với ông có nguồn gốc của ông Lâm Văn P bán cho ông Nguyễn Xuân T (là cha ruột của ông) và ông Nguyễn Xuân M. Sau khi cha ông được Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cha ông đã làm văn bản ủy quyền lại cho ông sử dụng, riêng phần đất của ông M thì ông M chuyển nhượng lại cho ông Trần Trang L. Theo giấy tờ thì cha ông đứng tên người sử dụng đất nhưng người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi mua cho đến nay là ông. Quá trình sử dụng ông có xây một căn nhà trên đất và cùng

gia đình sinh sống, năm 2010 căn nhà xuống cấp nên ông sửa chữa lại thì ông L cho rằng ông lấn chiếm của ông L 57,8m^2 và khởi kiện yêu cầu ông P tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông L. Bản thân ông xác định không lấn chiếm đất của ông L, bởi lẽ nếu đo theo bốn góc thì diện tích thửa đất của ông L vẫn đầy đủ như từ trước đến nay nên việc ông L cho rằng ông lấn chiếm của ông L 57,8m đất là không đúng nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

** Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Phan Viết L2:* Bà V, anh S, anh L2 thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc L1. Do không có điều kiện tham gia phiên tòa nên Bà V, anh S, anh L2 xin được vắng mặt.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị C1 trình bày:* Bà là vợ ông Lâm Văn P, ông P chết vào năm 2011. Phần đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 03 xã E, huyện F (số thửa mới là 56, tờ bản đồ số 22) có nguồn gốc của ông bà để lại cho vợ chồng bà. Phần đất ông L đang sử dụng có thửa cũ là 138, tờ bản đồ số 03 và phần đất ông L1 đang sử dụng có thửa cũ là số 139 tờ bản đồ số 03 trước đây là của gia đình bà chuyển nhượng lại cho ông M và ông T. Diện tích chuyển nhượng ban đầu là chiều ngang 15m và chiều dài hết đất. Năm 1994, ông M chuyển nhượng cho ông L phần đất như thế nào thì bà không biết, riêng ông T thì để lại cho con trai là ông L1 sử dụng từ đó cho đến nay. Trong quá trình sử dụng giữa gia đình bà và ông L có xảy ra tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết xong vào năm 2013, việc ông L và ông L1 tranh chấp nhau như thế nào bà không biết và không liên quan nên bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 160, Điều 189, Điều 192, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 17, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 9, Điều 14, Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trang L đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị diện tích đất 23,2m^2 thuộc thửa tạm 58b tờ bản đồ số 22 xã E, huyện F cho ông Trần Trang L theo chứng thư thẩm định giá là 278.400.000đ.

- Giao cho ông Nguyễn Ngọc L1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 23,2m^2 thuộc thửa tạm 58b tờ bản đồ số 22 xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc 5,6,c,d,13,a,b,5 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 13700/2018 ngày 10/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F.

- Các đương sự phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

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

Ngày 09/12/2021, ông Trần Trang L có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải trả lại cho ông bằng hiện vật là phần đất có diện tích 57,8m^2.

Ngày 08/12/2021, ông Nguyễn Ngọc L1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trang L, tuyên ông không có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông L.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm của người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Xét thấy người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Xuân T là ông Nguyễn Tất T1 đã chết vào ngày 04/7/2018; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị C đã chết vào ngày 04/02/2020 nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà C là ông Nguyễn Ngọc L1 đã không khai báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết nên tại bản án sơ thẩm ngày 30/11/2021, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông L1 là người đại diện cho ông T1 và bà C, đồng thời còn tuyên ông T1, bà C được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự nhận thấy tư cách tư cách người đại diện theo ủy quyền của ông L1 đối với ông T1 và bà C đã chấm dứt từ thời điểm ông T1 và bà C chết nên việc Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà C là không đúng với quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Trần Trang L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L1 phải trả lại phần đất lấn chiếm là 57,8m^2, nhưng tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 13700/2018 ngày 10/12/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F mà Tòa án cấp sơ thẩm dùng làm căn cứ giải quyết vụ án hoàn toàn không thể hiện phần đất 57,8m^2 ông L tranh chấp cũng là thiếu sót.

Do các sai phạm nêu trên không thể khắc phục được tại Tòa án cấp phúc thẩm, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Về thời hạn nộp đơn kháng cáo: Ông Trần Trang L và ông Nguyễn Ngọc L1 đều nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, đồng thời cả hai cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3]Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án:

Xét thấy vào ngày 23/11/2010, Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý giải quyết vụ án và đưa ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị C (là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Ngọc L1) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án đến ngày 16/12/2013 ông T chết, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đưa vợ ông T là bà Phạm Thị C và các con ông T gồm ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Tất T1, ông Nguyễn Đình L3 và ông Nguyễn Hoài N vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là đúng quy định. Sau đó bà C, ông T1, ông L3 và ông N đều làm thủ tục ủy quyền cho ông L1 làm người đại diện cho mình.

Ngày 04/7/2018 ông T1 chết do đột tử và đến ngày 04/02/2020 bà C chết do bệnh già nhưng ông L1 không thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết, do vậy vào ngày 30/11/2021 khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông L1 là người đại diện cho bà C và ông T1, đồng thời còn tuyên bà C và ông T1 được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự về "Thời hạn đại diện" thì: "Đại diện theo ủy quyền chấm dứt trong trường hợp sau đây: a)…; b)…; c)…; d)…; *đ) Người được đại diện, người đại diện là cá nhân chết*; …". Như vậy, tư cách người đại diện theo ủy quyền của ông L1 đối với bà C và ông T1 đã chấm dứt từ thời điểm bà C và ông T1 chết.

Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc xác định tư cách người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng khi họ đã chết mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông L và ông L1 không P chịu. Hoàn trả lại cho ông L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005329 ngày 20/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành và hoàn trả lại cho ông L1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005031 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; 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: Hoàn trả lại cho ông Trần Trang L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005329 ngày 20/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005031 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo