

Bản án số: 49/2025/DS-PT

Ngày: 28-3-2025

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: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Nguyễn Văn Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2024/TLPT ngày 09/12/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thị T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đội 02, ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

* ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Đội 04, ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Văn V, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp Cầu 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

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

1. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1984;

2. Bà Nguyễn Ngọc Trang Bích L, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Đội 04, ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 2022 bà Phạm Thị T có nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Duy Hiền phần diện tích đất 388.6m², vị trí đất được xác định tại thửa số 170, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất: ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 288.6m² đất trồng cây lâu năm). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 884544, số vào sổ cấp GSN: (CS) 048351/Tân Phước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 08/6/2020 cho ông Lê Quang Ngọc cùng vợ là bà Nguyễn Thanh Nhi (ông Lê Quang Ngọc, bà Nguyễn Thanh Nhi chuyển nhượng cho ông Tạ Duy Hiền và đăng ký biến động ngày 27/12/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ; ông Tạ Duy Hiền chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T, đăng ký biến động ngày 16/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

Quá trình sử dụng đất thì người có đất liền kề là bà Nguyễn Thị N đã lấn chiếm phần diện tích đất của bà Phạm Thị T khoảng 21m², vị trí đất bà N lấn chiếm được xác định: Phía tây bắc giáp đất của bà Phạm Thị T dài khoảng 40 mét, phía đông bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị N dài khoảng 40 mét, phía bắc giáp đất của bà Nông Thị Phương dài khoảng 0,9 mét. Trên toàn bộ phần diện tích đất khoảng 21m² mà bà N lấn chiếm thì bà N đã xây hàng rào và 01 phần diện tích nhà.

Bà Phạm Thị T đã nhiều lần gặp bà Nguyễn Thị N để trao đổi, thương lượng nhưng không được, bà T cũng đã báo với ban ấp, chính quyền địa phương để xem xét, giải quyết nhưng bà N cũng không đồng ý. Để thực hiện đúng quy định về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, bà T đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã T để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền, chính quyền xã T cũng đã tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất và vận động bà Nguyễn Thị N di dời, tháo dỡ nhà, hàng rào, công trình kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm để trả lại cho bà T nhưng bà Nguyễn Thị N vẫn không đồng ý.

Bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, hàng rào, công trình kiến trúc, khôi phục lại mặt bằng như hiện trạng ban đầu để hoàn trả cho bà Phạm Thị T phần diện tích đất khoảng 21m², vị trí đất được xác định: Phía tây bắc giáp đất của bà Phạm Thị T dài khoảng 40 mét, phía đông bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị N dài khoảng 40 mét, phía bắc giáp đất của bà Nông Thị Phương dài khoảng 0,9 mét.

Tại phiên tòa, bà Phạm Thị T yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào, công trình kiến trúc, khôi phục lại mặt bằng như hiện trạng ban đầu để hoàn trả cho bà Phạm Thị T phần diện tích đất là 34m² (Trong đó có 2.4m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía bắc giáp đất bà Nông Thị Phương, phía đông bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N, phía tây bắc giáp đất bà Phạm

Thị T (Theo mảnh trích đo địa chính số 004/2024 ngày 20/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 884544, số vào sổ cấp GSN: (CS) 048351/Tân Phước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 08/6/2020 cho ông Lê Quang Ngọc cùng vợ là bà Nguyễn Thanh Nhi, đăng ký biến động cho bà Phạm Thị T ngày 16/5/2022.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày.

Ngày 26/9/2016 bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng từ bà Nông Thị Phương cùng em là Nông Thị Tiệp một thửa đất có chiều ngang 10m, dài là 50m. Do khó khăn bà N chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Kim Phúc 01 mét ngang, còn lại 09 mét ngang. Chủ ranh đất là bà Nông Thị Phương, Nông Thị Tiệp cùng chỉ ranh cho bà N cắm mốc, xây nhà và đồng ý là đúng trong khu đất bà N nhận chuyển nhượng. Bà N không hiểu vì lý do gì mà bà Phạm Thị T khởi kiện và cho rằng bà N lấn chiếm đất của bà T. Việc bà Phạm Thị T cho rằng bà N lấn chiếm đất của bà T là không đúng, trên thực tế, bà N xây dựng và sử dụng đúng phần đất chiều ngang trước, sau là 09 mét, không lấn chiếm đất của bà T. Vì vậy, bà T yêu cầu bà N hoàn trả cho bà T phần diện tích đất 34m² có vị trí được xác định như trên thì bà N không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Trang Bích L trình bày:

Bà L là con dâu của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc C là chồng bà Liễu. Vợ chồng bà L, ông C có xây căn nhà trên đất của bà N (mẹ chồng) là 09 mét ngang, không lấn chiếm của ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C trình bày

Ông Cảnh là con ruột của bà N và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Phạm Thị T.

1.1. Buộc các ông (bà) Nguyễn Thị N, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc Trang Bích L phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, kiến trúc (gồm 01 phần nhà cấp 4 diện tích 12.8m², 29.01m tường rào, xây bằng gạch cao 2m, bên trên móng và tường rào gắn lưới B40) để hoàn trả cho bà Phạm Thị T phần diện tích đất 31.6m², tọa lạc tại ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía đông bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N, phía tây bắc giáp đất bà Phạm Thị T, phía bắc giáp đất bà Nông Thị Phương, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 884544, số vào sổ cấp GSN: (CS) 048351/Tân Phước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 08/6/2020 cho ông Lê Quang Ngọc cùng vợ là bà Nguyễn Thanh Nhi, đăng ký biến động cho bà Phạm Thị T ngày 16/5/2022 (có sơ đồ đất kèm theo).

2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc không đồng ý hoàn trả phần diện tích đất 31.6m² theo yêu cầu của bà Phạm Thị T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về tố tụng: Từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của TAND huyện Đ chuyển cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét thấy, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ và có sai lầm trong việc đánh giá, áp dụng pháp luật, cụ thể như sau:

Tại đơn khởi kiện và thông báo thụ lý, Tòa án sơ thẩm xác định bà T yêu cầu bà N trả lại diện tích đất khoảng 21m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 34m² trong đó có 2.4m² đất thuộc hành lang đường bộ. Tòa sơ thẩm đã không hướng dẫn nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện mà quyết định tuyên buộc bà N hoàn trả cho bà T phần diện tích đất 31.6m². Bên cạnh đó, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất hoặc thanh toán giá trị đất bằng tiền, Tòa sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại đất nhưng buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch tương đương với giá trị phần đất có tranh chấp là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, vi phạm quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 và không đúng quy định tại Điều 146 BLTTDS, Điều 27 Nghị quyết 326 của Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không có yêu cầu phản tố về công nhận phần diện tích này. Nhưng tại phần quyết định tòa sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc không đồng ý hoàn trả phần diện tích đất 31.6m² theo yêu cầu của bà T là không đúng quy định tại các Điều 5, 266 BLTTDS.

Quyền sử dụng đất của các bên đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sở TNMT tỉnh Bình Phước và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh biến động nhưng Tòa sơ thẩm không xác định tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của các cơ quan, đơn vị này để làm rõ trình tự, thủ tục, đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ, biến động cũng như tính có căn cứ hợp pháp của các quyền sử dụng đất nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại các Điều 68, 70 BLTTDS, thu thập chứng cứ không đầy đủ, vi phạm quy định tại Điều 93, 97 BLTTDS ảnh hưởng đến việc xác định nội dung vụ án, quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Thửa số 170, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất: ấp Phước Tân, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 884544, số vào sổ cấp GSN: (CS) 048351/Tân Phước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 08/6/2020 cho ông Lê Quang Ngọc cùng vợ là bà Nguyễn Thanh Nhi, ngày 27/12/2021 ông Ngọc, bà Nhi chuyển nhượng cho ông Tạ Duy Hiên. Ngày 12/01/2022 ông Hiên chuyển nhượng cho bà T, ngày 16/5/2022 bà T được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh biến động sang tên trang 4. Còn thửa Nguyễn Thị N có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Nông Thị Phương cùng em là Nông Thị Tiệp ngày 26/9/2016, được Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 16/4/2018. Các đương sự trình bày quá trình chuyển nhượng đã được người chuyển nhượng bàn giao mốc ranh quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định đến nay; bà N xây dựng công trình từ năm 2016 và có sự thống nhất ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề. Tuy nhiên, quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chưa đưa ông Ngọc bà Nhi, ông Hiên, bà Phương, bà Tiệp và các chủ sử dụng đất liền kề tham gia tố tụng để làm rõ về quá trình sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất khi chuyển nhượng... để xác định có hay không hành vi lấn chiếm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại các Điều 68, 70; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm quy định tại các Điều 93, 97 BLTTDS, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và quyền lợi đương sự.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đảm bảo tính khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Những thiếu sót vừa nêu, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên kháng cáo của bị đơn được chấp nhận. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010712 ngày 08/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước (1);
- TAND huyện Đ (2);
- Chi cục THADS huyện Đ (3);
- Các đương sự (6);
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS (10).

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

Bùi Văn Bình