TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 655/2025/DS-PT
Ngày 13 tháng 6 năm 2025
V/v:*"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 175/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2339/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Sa L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Hồ Huỳnh Tố H. Địa chỉ: Số D, đường L, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Cao Thị Túy G, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số G, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lâm Thị Sa L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

3.2. Anh Lâm Bảo H1, sinh năm 1997. Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Chị Ngô Thị T1, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Vũ Thị C, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, vắng mặt.

3.5. Anh Nguyễn Trí K, sinh năm 1995, vắng mặt.

3.6. Anh Nguyễn Hoàn V, sinh năm 1998, vắng mặt.

3.7. Anh Nguyễn Hữu P1, sinh năm 2000, vắng mặt.

3.8. Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2001, vắng mặt.

3.9. Anh Nguyễn Thiện T2, sinh năm 2003, vắng mặt.

3.10. Anh Nguyễn Hạnh P2, sinh năm 2006, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của anh P2: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Vũ Thị C, sinh năm 1977 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh K, anh V, anh P1: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.12. Ủy ban nhân dân xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, vắng mặt.

3.13. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lâm Thị Sa L – Là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lâm Thị Sa L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T trình bày:

Vào năm 1997, gia đình bà Sa L từ Đồng Tháp di dời đến chỗ ở hiện nay (ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu) sinh sống bằng nghề biển. Đến năm 1999, bà Trương Thị Đ1 ở gần phần đất đang tranh chấp kêu bà về lắp cái mương công cộng của Nông trường V giáp ranh đất của bà Đ1, gia đình bà L cải tạo, lấp đất cất nhà ở cho đến nay. Đến năm 2018 khi gia đình bà sửa chữa lại nhà vẫn ở nền nhà cũ, không cơi nới ra thêm thì gia đình ông P cho rằng gia đình bà lấn đất và tranh chấp cho đến nay. Qua đo đạc bà mới biết được phần đất gia đình bà đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn P.

Nay bà Sa L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà toàn bộ phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 358,1m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn P liên quan đến phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn P đối với phần diện tích đất 217,3m^2. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà phần diện tích đất 140,8m^2 thuộc một phần thửa 376, tờ bản đồ số 17 và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này được cấp cho ông Nguyễn Văn P.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn L1 vào năm 2002 với diện tích 5.000m^2, sau khi nhận chuyển nhượng ông để cho ông Nguyễn Văn T3 đứng tên và đến năm 2006 chuyển tên quyền sử dụng đất do ông đứng tên cho đến nay. Khoảng năm 2012 bà L cất nhà trên phần đất bảo lưu đê nhưng đến năm 2018 bà L cất lại nhà lấn qua đất của gia đình ông. Ông có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, tại buổi hòa giải tranh chấp giữa gia đình ông với bà L thì Ủy ban nhân dân xã G1 có nội dung "bà L đã xây dựng nhà trái phép lấn vào phần đất của hộ gia đình ông P chiều ngang 4,7m, chiều dài 10m" theo biên bản hòa giải ngày 17/9/2018 và ngày 28/9/2018. Trong quá trình giải quyết vụ án, có một số nhân chứng như ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị L2, bà Lê Thị N, bà Trần Thị C1, ông Phạm Minh T4 trình bày không đúng về nguồn gốc đất tranh chấp. Trong đó, có một số nhân chứng như bà L2, ông C1 đang tranh chấp với ông, còn ông T5 là em ruột của bà L nên ông P không đồng ý đối với lời trình bày của những nhân chứng này.

Do đất tranh chấp là của gia đình ông P nên ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu bà L trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp là đo đạc thực tế là 358,1m^2 (trong đó: có 140,8m^2 thuộc một phần thửa 376, tờ bản đồ số 17 và 217,3m^2 đất thuộc bảo lưu Đê và Đê B). Ngoài ra, ông không trình bày nội dung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàn V, anh Nguyễn Trí K và anh Nguyễn Hữu P1 có Nguyễn Văn P đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông P, các đương sự không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H trình bày:

Ngày 05/4/2022, giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Nguyễn Văn P có ký kết hợp đồng tín dụng số 14065/22/MN/HĐTD để vay vốn số tiền 3.000.000.000 đồng, mục đích cho vay nuôi tôm thẻ. Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng ông P có thế chấp quyền sử dụng phần đất tại thửa 376, tờ bản đồ số 17 với diện tích 4.431,8m^2 và thửa đất số 372, tờ bản đồ số 17 với diện tích 13.201,9m^2, đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Thời điểm thế chấp, Ngân hàng có thẩm định đất nhưng không biết bà L ở trên phần đất tranh chấp. Do đó, Ngân hàng không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Tòa án có yêu cầu Ngân hàng xác định ý kiến đối với việc ông P thế chấp vay vốn và ấn định thời hạn trong trường hợp có nộp đơn yêu cầu độc lập nhưng Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, không trình bày ý kiến gì thêm.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26; Điều 101 Luật Đất đai 2013 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Sa L về việc yêu cầu công nhận và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 140,8m^2 thuộc một phần thửa 376, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất bảo lưu đê do bà Trương Thị Đ1 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 16m;

- Hướng Tây giáp đất bảo lưu đê do ông Lê Văn H2 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 16m;

- Hướng Nam giáp đê biên phòng (đường đê đông 4,5m) có số đo 8,8m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn P có số đo 8,8m

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Sa L về việc yêu cầu công nhận và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất liên quan đến đất tranh chấp với phần diện tích đất 217,3m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất bảo lưu đê do bà Trương Thị Đ1 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 24,7m;

- Hướng Tây giáp đất bảo lưu đê do ông Lê Văn H2 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 24,7m;

- Hướng Nam giáp đê biên phòng (đường đê đông 4,5m) có số đo 8,8m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn P có số đo 8,8m.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu đòi lại phần diện tích đất 140,8m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất bảo lưu đê do bà Trương Thị Đ1 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 16m;

- Hướng Tây giáp đất bảo lưu đê do ông Lê Văn H2 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 16m;

- Hướng Nam giáp đê biên phòng (đường đê đông 4,5m) có số đo 8,8m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn P có số đo 8,8m.

4. Buộc bà Lâm Thị Sa L, ông Nguyễn Minh T, anh Lâm Bảo H1, chị Ngô Thị T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn P, theo phần đất và tài sản được tuyên tại mục 3.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn P về việc hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bà Lâm Thị Sa L với số tiền 20.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Vũ Thị C giao cho bà Lâm Thị Sa L số tiền hỗ trợ chi phí di dời tài sản với số tiền 20.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu đòi lại phần diện tích đất 217,3m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất bảo lưu đê do bà Trương Thị Đ1 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 24,7m;

- Hướng Tây giáp đất bảo lưu đê do ông Lê Văn H2 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 24,7m;

- Hướng Nam giáp đê biên phòng (đường đê đông 4,5m) có số đo 8,8m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn P có số đo 8,8m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30/8/2024, nguyên đơn bà Lâm Thị Sa L kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay*:*

- *Nguyên đơn bà Lâm Thị Sa L và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến*: Phần đất tranh chấp do bà Sa L sử dụng từ năm 1997 để cất nhà ở, quá trình bà Sa L sử dụng có sửa chữa nhà nhiều lần. Đến năm 2018 bà Sa L có xây dựng thêm phần nhà vệ sinh phía sau nhà nên ông P tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ phần đất tranh chấp 140,8m^2 có phải nguồn gốc là phần đất bảo lưu đê hay đất có nguồn gốc của ông L1 chuyển nhượng cho ông P; Ủy ban nhân dân huyện H (UBND huyện H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P nhưng trên đất có căn nhà của bà Sa L đang sử dụng để ở. Đồng thời Tại quyết định số: 76/QĐ-UBND ngày 21/02/2008 của Ủy ban đã điều chỉnh mốc hành lang cách chân đê từ 50m còn lại 15m và tạm giao cho các hộ dân sử dụng 35m còn lại nhưng Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ diện tích của bà Lâm Thị Sa L đang sử dụng có phải thuộc mốc hành lang chân đê hay không nhưng bác yêu cầu khởi kiện của bà Sa L là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Sa L, Hủy bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến: Bản án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ và có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 376 của ông P đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2018 bà Sa L lấn chiếm đất của ông P nên chính quyền địa phương có lập biên bản và gia đình bà Sa L có thương lượng trả tiền nhưng gia đình ông P không chấp nhận. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Sa L và chấp nhận yêu cầu của ông P buộc bà Sa L trả lại cho ông P diện tích 140,8m^2 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Sa L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp Luật Tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của bà Sa L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Sa L làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Sa L nhận thấy:

[2.1] Theo Mảnh trích đo địa chính do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 07/11/2020 (bút lục 123) đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích 140,8m^2 thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 16 đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P năm 2006.

Tại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2020 (bút lục 116) đã xác định phần đất tranh chấp có vị trí như sau: Hướng Đông giáp đất bảo lưu đê do bà Trương Thị Đ1 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 40,7m; Hướng Tây giáp đất bảo lưu đê do ông Lê Văn H2 đang sử dụng và giáp đất ông Nguyễn Văn P đang sử dụng có số đo 40,7m; Hướng Nam giáp đê biên phòng (đường bê đông 4,5m) có số đo 8,8m; hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn P có số đo 8,8m. Diện tích 358,1m^2. Hiện trạng trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 với diện tích chiều dài 14m chiều ngang 4,5m, có kết cấu vách tường, mái lợp tol nền lót gạch men nhà cất vào năm 1999, nhà được sửa chữa nhiều lần và lần cuối vào năm 2014; 01 phần nhà vệ sinh của bà Sa L chiều dài 2,4m, chiều ngang 2,1m, chiều cao 2,2m có kết cấu xây tường xung quanh và có hầm tự hoại; 01 hàng rào có xây một đoạn gạch ống cao 0,5m và lưới B40; 01 cây nước P49.

Theo Công văn số 69/CN.VPĐKĐĐ ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định *"Hồ sơ địa chính năm 1997 tại thửa đất tranh chấp do bà Vũ Thị C (vợ ông Nguyễn Văn P) đứng tên, nhận chuyển nhượng từ ông Lương Văn L1"*.

[2.2] Nguyên đơn bà Sa L xác định đất tranh chấp trước đây là chân đê và đường mương công cộng được gia đình bà Sa L bồi đắp sử dụng từ năm 1997 còn bị đơn ông P cho rằng đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng từ ông Lương

Văn L1 vào năm 2002 có bao gồm phần mương công cộng, khi ông P nhận chuyển nhượng đất thì ông L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này anh của ông P là ông Nguyễn Văn T3 đứng tên nhận chuyển nhượng và đăng ký cấp quyền sử dụng đất và sau đó chuyển tên quyền sử dụng cho ông P vào năm 2006.

Tại biên bản xác minh (bút lục 379 – 381) những người sinh sống từ năm 1991 liền kề và gần phần đất tranh chấp, cụ thể: ông Đỗ Ngọc Đ2 là cán bộ phòng T8 từ năm 1998 (bút lục 70 – 71), bà Nguyễn Thị L2 (bút lục 68 – 69); bà Lê Thị N (bút lục 66 – 67), ông Lâm Văn T6 (bút lục 64 – 65); bà Trần Thị C1 (bút lục 63); ông Trương Văn M1 (bút lục 62); ông Phạm Văn T7 (bút lục 60) đều xác định nguồn gốc đất trước đó là đất đê biên phòng cũ (đất công cộng) và bà L sử dụng cất chòi nhỏ trên bờ đê để ở từ năm 1999.

Như vậy, lời khai của người làm chứng phù hợp với lời trình bày của bà Sa L cho rằng phần đất bà cất nhà ở là đất công cộng và mương công cộng. Vì vậy, có căn cứ xác định bà L sử dụng đất tranh chấp từ năm 1999. Đến năm 2002 ông P mới nhận chuyển nhượng đất của ông L1. Trong quá trình sử dụng đất, bà L xác định sửa chữa nhà nhiều lần bà còn trồng một số loại cây, hầm vèo cá kèo, chuồng gà và qua đo đạc thực tế thì có 140,8m^2 đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

[2.3] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hộ ông Lương Văn L1 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 60 tờ bản đồ diện tích 19.996m^2 mục đích sử dụng nuôi tôm ngày 06/12/2000 (bút lục số 92); ngày 29/03/2002, ông Lương Văn L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị C và ông Nguyễn Văn P diện tích 14.996m^2 đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 14 (bút lục số 88) cùng ngày 29/03/2002 ông Lương Văn L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn P diện tích 5.000m^2 đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 14 (bút lục 82). Tuy nhiên, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có biên bản đo đạc xác định ranh giới mốc giới phần đất chuyển nhượng giữa ông L1 với bà C, ông T3 mà chỉ có trích lục bản đồ địa chính.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P khai trước đây bà Sa L có đến cất nhà ở chân đê giáp với đường đê là kênh công cộng nhưng phần kênh công cộng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, khi ông L1 chuyển nhượng đất cho ông P có vị trí giáp với chân đê.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp cho ông P ngày 05/10/2006 thể hiện thửa đất 376, diện tích 4431,8m^2 loại đất nuôi trồng thuỷ sản có vị trí giáp đê bảo lưu (Đê bảo lưu có độ rộng 15m). Tuy nhiên, đến ngày 21/02/2008 Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định số 76/QĐ-UBND có nội dung:*"Điều 1:...mốc hành lang chân cách đê ra phía đông là 15m nhưng khi đoàn đo đạc cấp giấy cho nhân dân vẫn lấy theo mốc cũ là 50m. Điều 2:...Chỉ đạo UBND xã V và V xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất cho hộ dân (phần diện tích 35m này tạm giao cho hộ dân quản lý không được xây dựng cơ bản và trồng cây lâu năm...*".

Như vậy, việc UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P vào năm 2006 đối với thửa 376 có vị trí giáp đê bảo lưu 15 mét là chưa phù

hợp vì đến năm 2008 UBND huyện H mới ban hành Quyết định số 76/QĐ-UBND điều chỉnh mốc hành lang chân đê là 15 mét còn lại 35m tạm giao cho các hộ dân quản lý sử dụng không được xây dựng kiên cố. Theo báo cáo số: 173 ngày 23/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã V xác định phần đất 217,3m^2 là phần đất thuộc bảo lưu đê nhưng bà L xây dựng nhà là trái phép.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ phần đất đang tranh chấp giữa bà Sa L và ông P có thuộc phạm vi 35m thuộc phạm vi đê bảo lưu tạm giao cho hộ dân sử dụng theo Quyết định số 76/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện H hay không? Chưa thu thập biên bản đo đạc xác định ranh giới mốc giới đối với phần đất chuyển nhượng giữa ông L1 với bà C, ông T3 có phần mương công cộng hay căn nhà của bà Sa L trên đất hay không? Nếu có phần mương công cộng thì cũng cần làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có phần mương cộng.

Do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Sa L và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P buộc bà Sa L phần đất 140,8m^2 là chưa đủ căn cứ.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Sa L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ làm rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp là có căn cứ để chấp nhận. Xét ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là chưa đủ căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sa L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị Sa L không phải chịu án phí dân sự phúc

thẩm. Hoàn trả cho bà Lâm Thị Sa L (do Nguyễn Anh N1 nộp thay) số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000399 ngày 10/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)