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

Bản án số: 05/2021/DS-PT
Ngày: 05 - 01 - 2021
V/v tranh chấp: "Ranh giới quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.
Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2020 và ngày 05 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2018/TLPT- DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về việc tranh chấp: "Ranh giới quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Dương Minh Ch**, sinh năm: 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Dương Huỳnh Đoan Tr, sinh năm: 1977 (có mặt);

Địa chỉ: xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ch: Luật sư Nguyễn Khắc Thành Đạt (có mặt); Luật sư Huỳnh Đình Tuyên (có mặt) - Cty Luật TNHH một thành viên An Thành Sài Gòn.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phước: Luật sư Nguyễn Thành Tài - Văn phòng Luật sư Cao Minh Triết thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm: 1946 (có mặt);

Địa chỉ: xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1977 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1955 (vắng mặt);

4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1981 (vắng mặt);

5. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1988 (vắng mặt);

6. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

7. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1981 (vắng mặt);

8. Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

9. Anh Nguyễn Phúc L2, sinh năm: 29/6/2005 (vắng mặt);

10. Anh Nguyễn Ngọc Gia K, sinh năm: 09/9/2003 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật cho Nguyễn Phúc L2: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1981 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật cho Nguyễn Ngọc Gia K: An Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Dương Minh Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Dương Minh Ch cùng chị Huỳnh Thị Đoan Trang là người đại diện theo uỷ quyền của ông Ch trình bày:

Ông Ch sử dụng thửa đất số 991, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.620 m^2 đất vườn tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02778.QSDĐ/2302/QĐ.UB ngày 11/12/2001 do UBND huyện C cấp cho ông Ch đại diện hộ gia đình đứng tên. Trong thời gian sử dụng đất, ông có cho ông Nguyễn Văn C đi nhờ trên phần đất của ông có diện tích chiều ngang khoảng 1m x dài 25m để ra đường đi công cộng, bởi phần đất ông C nằm phía sau phần đất của ông, mặc dù ông C đã có lối đi khác ổn định, nhưng đi ra đường chính thì xa hơn nên ông C có xin ông cho đi tạm, khi nào ông cần sử dụng thì ông C sẽ trả lại, trong thời gian ông C đi nhờ trên đất, lợi dụng không có người ở trên đất nên ông C đã tự ý trồng cây, xây dựng nhà lấn chiếm trên phần đất của ông có diện tích chiều ngang 8m+25m x dài 13m+25m. Sau đó gia đình ông phát hiện ông C lấn chiếm, sử dụng đất của ông nên gia đình ông có gặp phía ông C yêu cầu ông C phải nhổ bỏ những cây trồng trên đất và tháo dở nhà trả lại đất cho ông, nhưng phía ông C không đồng ý, từ đó gia đình ông có đến chặt bỏ những cây trồng trên đất, đồng

thời gửi đơn yêu cầu UBND xã Đ đo đạc lại thửa đất, xác định ranh giới buộc ông C phải tháo dở, di dời vật kiến trúc xây dựng, cây trồng trên đất để trả lại cho ông. UBND xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C tiến hành đo đạc thì ông C ngăn cản không cho đo đạc, UBND xã thực hiện hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dở, di dời vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây trồng trên đất trả lại cho gia đình ông phần diện tích lấn chiếm có diện tích chiều ngang 8m + 25m x dài 13+25 = 313,50m^2 thuộc thửa đất số 991, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.620 m^2 đất vườn tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn Ph là người đại diện theo uỷ quyền của ông C và cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo sổ mục kê ruộng đất 299 được UBND xã Đ ký ngày 07/4/1984 đất ông đứng tên thửa số 232 tờ bản đồ số 1. Theo sơ đồ bản vẽ đất ông có mặt hướng Nam giáp ranh với kênh cùng song song với đất của ông là thửa đất 235 của ông Võ Minh V cũng có mặt hướng Nam giáp với kênh cùng. Vào ngày 15/01/1997 ông được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đổi số thửa 232 thành 1083 với diện tích là 2530 m^2 (và đổi số thửa của ông V 235a thành thửa số 1085). Đến năm 1989 nhà nước mở rộng kênh Cựa Gà để tuyến kênh được thẳng, nên đến cuối thửa đất của ông Võ Minh V và đầu thửa đất của ông, kênh mới bắt đầu nắn tuyến, nên không ảnh hưởng đến phần đất của ông, cũng từ đó mà hình thành nên phần đất thửa 991 mà ông Ch cho rằng ông đang lấn chiếm. Như vậy ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 15/01/1997 trong khoảng thời gian này, Nhà nước vẫn chưa khai mở tuyến đường, đến cuối năm 1997 Nhà nước mới bắt đầu khai thông tuyến đường như hiện nay, nên phần đất mà ông Ch cho rằng ông lấn chiếm, thửa số 991 có được là do Nhà nước lắp kênh cũ để nắn tuyến kênh mới mà có và Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch sau này (năm 2001) ông thấy sự hình thành thửa đất số 991 có rất nhiều điều khuất tất, sai sót:

+ Thứ nhất: ranh giới của ông và các hộ cùng giáp với thửa đất số 991 không có ai ký tên công nhận giáp ranh;

+ Thứ hai: theo bản đồ 299 thì kênh cũ rất là cong nhưng khi cấp phần đất kênh cũ cho ông Ch bản đồ 2001 thể hiện lại thẳng;

+ Thứ ba: là họ tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là Phạm Thị Chánh, không trùng khớp với địa chỉ;

+ Thứ tư: theo bản đồ 299 thì đất của ông và đất của ông Võ Minh V giáp kênh nhưng theo bản đồ 2001 thì chỉ còn đất của ông V giáp kênh còn đất của ông thụt vào bên trong rất sâu.

Như vậy khi cấp đất trên cho ông Ch, chính quyền không đến đo đạc cũng như không thẩm định ranh giới nên việc ông Ch cho rằng ông lấn chiếm phần đất thửa 991 là không có cơ sở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị L trình bày: bà là vợ ông Ch, vợ chồng bà sử dụng hợp pháp thửa đất số 991, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.620m^2, đất vườn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02778 ngày 11/12/2001 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Dương Minh Ch, toạ lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện C, Tiền Giang. Trong thời gian sử dụng đất, chồng bà có cho hộ ông C đi nhờ trên đất của gia đình bà diện tích ngang 1m, dài 25m để đi ra đường công cộng, bởi phần đất ông C nằm phía sau đất của gia đình bà. Trong thời gian đi nhờ trên đất của bà, ông C tự ý trồng cây, xây dựng nhà lấn chiếm đất của bà chiều ngang 8m +25m và chiều dài 13m+25m sau đó gia đình bà phát hiện và có yêu cầu gia đình ông C chặt cây, tháo dỡ nhà đã xây dựng để trả đất nhưng phía ông C không đồng ý nên gia đình bà chặt cây trồng trên đất và gửi đơn yêu cầu và được UBND xã Đ kết hợp với Phòng tài nguyên môi trường huyện C đến đo đạc thì phía ông C ngăn cản nên không đo đạc được. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Diễm, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị M cùng trình bày: Các anh chị là thành viên trong hộ ông C, đồng ý với lời trình bày của ông C vì thửa 1083, tờ bản đồ số 1 mà Nhà nước đã cấp cho gia đình chúng tôi đã có từ lâu có hướng nam giáp kênh cùng nhưng khi Nhà nước lấy đất kênh cùng cấp cho ông Ch lại không đo đạc và gia đình chúng tôi không có ký giáp ranh. Theo sơ đồ bản vẽ của Trung tâm Tài nguyên và môi trường Tiền Giang ngày 03/5/2017 là đúng với ranh đất của gia đình tôi tuy nhiên diện tích đất tính luôn phần tranh chấp chỉ có 2.155,9m^2 thiếu 374,1m^2. Trong khi diện tích đất của ông Ch theo sổ địa chính xã Đ ngày 19/6/2001 là cấp quyền sử dụng đất cho cả con đường cho ông Ch, cụ thể theo bản vẽ của Trung tâm Tài nguyên và môi trường Tiền Giang ngày 03/5/2017 tính luôn diện tích con đường thì diện tích đất của ông Ch là 1.674m^2, dư 50,8m^2. Do đó yêu cầu Toà án giải quyết đem lại công bằng cho gia đình chúng tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc B trình bày: Chị là vợ anh Ph. Năm 2002, chị về làm dâu nhà ông C cho đến tháng 4/2008, cha mẹ chồng cho vợ chồng chị ra ở riêng trên thửa đất 1083, nhà xây dựng kiên cố với bê tông cốt thép, thời gian này đất chị xây dựng không có ai tranh chấp. Gia đình chị sống ổn định trên đất này nay đã 7-8 năm nhưng ngày 16/11/2015, ông Ch phát sinh tranh chấp cho rằng gia đình chị xây dựng trên đất của ông. Gia đình chị không lấn đất của ông Ch nên không đồng ý trả.

Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 3 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh Ch về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm 476.5m^2.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chậm thi hành án của các bên đương sự theo qui định pháp luật.

Ngày 28/11/2017 ông Dương Minh Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông C trả lại cho ông 476,5m^2 đất lấn chiếm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày, tranh luận:

- Nguyên đơn ông Dương Minh Ch (đại diện theo ủy quyền của ông Ch, bà Dương Huỳnh Đoan Tr) tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và toàn bộ yêu khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án của Tòa án nhân dân huyện C.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Dương Minh Ch:

+ Luật sư Nguyễn Khắc Thành Đạt; Luật sư Huỳnh Đình Tuyên, cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng thửa đất, diện tích đất hiện nay so với diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp, hiện trạng trước đây hộ ông C phải đi nhờ qua phần đất của ông Ch, nhưng hiện tại bị đơn cho rằng phần đất đường đi nhờ hiện nay thuộc chủ quyền của bị đơn là không có căn cứ, việc tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bị đơn cất nhà, xây dựng chuồng trại chăn nuôi nguyên đơn không hay biết là không đúng vì khi bị đơn xây dựng nhà cho anh Ph (con ông C) ông Ch đã báo chính quyền địa phương, ông Ch chặt phá cây do ông C trồng, còn mốc giới, cột mốc thửa đất do nguyên đơn không sử dụng nên bỏ hoang hiện nay không còn thể hiện nữa, nhưng căn cứ vào bản đồ thửa đất thì vẫn thể hiện rõ có sự lấn chiếm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo và nội dung khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C (đại diện theo ủy quyền của ông C, anh Nguyễn Văn Ph) cho rằng ông không lấn chiếm đất của ông Ch bởi vì đất ông có trước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông không đi nhờ trên phần đất của ông Ch như ông Ch trình bày. Kết quả đo đạc lại diện tích đất của ông hiện tại thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có căn cứ cho rằng ông lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Thành Tài trình bày việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì ông Ch không chứng minh được nguồn gốc thửa đất 991 ở đâu mà ông có và được cấp

giấy, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp cho bà Nguyễn Thị Chánh như vậy có phải là của ông Ch không, thứ hai việc cấp đất cho ông Ch sau ông C, ông C sử dụng cất nhà nhưng ông Ch cũng không phản đối ngăn cản, ông Ch cũng không xác định được cột mốc, ranh giới thửa đất ở vị trí nào và cũng không có tài liệu nào chứng minh ông C lấn chiếm, đối với các lời khai người làm chứng cũng không khách quan để xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L, cho rằng khi ông C cất nhà trồng cây gia đình bà đã ngăn cản, chặt phá cây ông C trồng trên phần đất lấn chiếm, đồng thời báo cho chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết mà chính quyền địa phương cho rằng nếu cất nhà thì sau này Tòa xử có lấn đất thì đập bỏ nhà, nên bị đơn mới xây dựng như hiện nay. Đất này thuộc chủ quyền của gia đình chồng tôi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 sau khi Nhà nước làm kênh và đường Cựa Gà.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót, dẫn đến đánh giá, xét xử vụ án chưa đảm quyền và lợi của các bên đương sự, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ nguồn gốc diện tích đất thửa 991 từ đầu mà có, diện tích tăng giảm của thửa 1083 của ông C như thế nào, việc nhà nước thu hồi đất làm kênh Cựa Gà, đường Cựa Gà như thế nào có thu hồ đất thửa 1083 không, diện tích bao nhiêu, ông Ch có hiến đất không, diện tích như thế nào. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc để xem về phần diện tích thửa đất cũng chưa chặt chẽ vì hai kết quả đo đạc có kết quả không giống nhau, không phù hợp với bản đồ hiện trạng thửa đất. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gao, tỉnh Tiền Giang để xét xử lại theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung đã kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Qua lời trình bày, tranh luận của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Xét về nguồn gốc đất:

3.1. Phần đất của nguyên đơn Dương Minh Ch:

- Ông Dương Minh Ch sử dụng thửa đất số 991, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.620 m^2 đất vườn tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02778.QSDĐ/2302/QĐ.UB ngày 11/12/2001 do UBND huyện C cấp cho ông Ch đại diện hộ gia đình đứng tên. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02278 QSDĐ/2301/QĐ.UB do UBND huyện C cấp cho hộ ông (bà) Dương Minh Ch ngày 11/12/2001, theo công văn trả lời số: 273/CNVPĐK ngày 04/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C , năm 2012 trong quá trình chuyển kho lưu trữ đã thất lạc (BL99); Sau đó theo công văn số 323/CV-CNVP ngày 12/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp có toàn bộ bản sao toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch là căn cứ vào bản đồ không ảnh được lập vào năm 1995 thì thửa 991 là thửa đất gốc, được hình thành khi đi dã ngoại để thành lập bản đồ không ảnh này. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc của thửa 991, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.620m^2 đất vườn tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02778.QSDĐ/2302/QĐ.UB ngày 11/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Ch đại diện hộ gia đình đứng tên hình thành như thế nào? Diện tích 1.600m^2 được tính trên cơ sở, vị trí, thửa đất nào tách ra hình thành mới hay thửa đất gốc độc lập vì các đương sự cho rằng do khi làm kênh Cựa Gà mới phát sinh thửa đất này.

+ Theo trích lục hồ sơ đất đai (BL14) ngày 18/11/2014 thể hiện theo mục kê đất của xã Đ được giám đốc Sở Địa chính tỉnh ký ngày 19/6/2001 gồm thông tin sau: Thửa 991, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.620 m^2, người sử dụng đất Phạm Thị Chánh vậy bà Phạm Thị Chánh và ông Dương Minh Ch cùng là một thửa đất hay thửa đất nào khác.

+ Căn cứ vào kết quả đo đạc và bản đồ theo hồ sơ 299 do văn phòng đăng ký đất đai cung cấp so với bản đồ hiện trạng thửa đất hiện đang tranh chấp có khác biệt nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất của ông Ch mốc lộ giới là bao nhiêu, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bao gồm lộ Cựa Gà đi ngang qua phần đất của ông Ch không? Chiều ngang, chiều dài lộ đi ngang qua phần đất của ông Ch hay mốc lộ giới là bao nhiêu để làm cơ sở cho việc xác định vị trí, diện tích đất của ông Ch làm cơ sở đối chiếu với kết quả đo đạc hiện trạng thực tế vì hiện trạng hai thửa đất không có ranh giới, cột mốc và chiều dài các cạnh của thửa đất.

3.2. Phần đất của ông Nguyễn Văn C:

- Theo đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL154, 155) thể hiện ông C kê khai diện tích thửa 1083 là 2.530m^2 do ông C kê khai và ký ngày 31/8/1996.

- Đối với đất của ông Nguyễn Văn C, thuộc thửa số 1083 (thửa cũ 232) với diện tích 2.410m^2, tờ bản đồ số 1, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 201QSDĐ/2485/QĐ.UB ngày 15/01/1997.

- Theo hồ sơ trích lục (bản đồ 299) của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cung cấp thể hiện (BL33): Theo sổ mục kê ruộng đất và sổ đăng ký ruộng đất của hồ sơ 299 đất vườn được UBND xã ký ngày 07/4/1984 do Nguyễn Văn C đứng tên tại ấp Đ, xã Đ gồm thửa sau: số 232 , tờ bản đồ số 1, lô số 2060, diện tích 2.058m^2; Xác định thửa có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa 235; Hướng Nam giáp Kênh Cùng; Hướng Đông giáp thửa 231; Hướng Tây giáp thửa 235a.

- Theo hồ sơ trích lục (bản đồ 299) của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cung cấp thể hiện (BL34): Theo sổ mục kê ruộng đất và sổ đăng ký ruộng đất của hồ sơ 299 đất vườn được UBND xã ký ngày 19/6/2001 do Nguyễn Văn C đứng tên tại ấp Đ, xã Đ gồm thửa sau: số 1083 , tờ bản đồ số 1, diện tích 2.410m^2; Xác định thửa tứ cận: hướng Bắc giáp thửa 1082, 1084; Hướng Nam giáp 991, 1085; Hướng Đông giáp thửa 1084, 1030; Hướng Tây giáp thửa 1085, 1086.

+ Đối với diện tích đất thửa 1083 (thửa cũ 232) tăng diện tích so hồ sơ 299 đất vườn được UBND xã ký ngày 07/4/1984 (cũ 2.058 m^2, mới là 2.410 m^2) cho thấy diện tích thửa đất 1083 (thửa cũ 232) có sự chênh lệch về diện tích tăng 352 m^2 so với năm 1984, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do tăng, tăng theo hướng nào ở các cạnh thửa đất.

Theo trả lời công văn số 323/CV-CNVP ngày 12/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện C thì diện tích thửa 1083 tăng là do vị trí thửa đất và hình thể của thửa 1083 và thửa 232 khác nhau. Cụ thể thửa 232 theo bản đồ thửa đất tại công văn số 621/TL-VPĐK ngày 30/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tiền Giang năm cặp kênh Cựa Gà có hình tứ giác còn thửa 1083 thì cách 01 thửa 991 mới giáp kênh Cựa Gà có hình đa giác. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ lý do có sự thay đổi như vậy.

[4] Về kết quả đo đạt:

- Kết quả đo đạc thứ nhất vào ngày 30/5/2016 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang (BL98) thể hiện: Thửa 1083 có so đo (1.593,3 + 476,5 = 2.070 m^2/2.410 m^2, giảm 340 m^2); Thửa 991 có số đo (1.011,2 + 69,0 = 1.080,2 m^2/ 1.600m^2, giảm 520 m^2)

- Kết quả đo đạc thứ hai vào ngày 03/5/2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang (BL117) thể hiện: Thửa 1083 có so đo (1.593,3 + 562,6 = 2.155,9m^2 /2.410, giảm 254,1m^2); Thửa 991 có số đo (912,4+69+41,5+651,9 = 1.674,8m^2/1.600m^2, tăng 74,8m^2)

Với hai kết quả đo đạc với diện tích, vị trí khác nhau, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định [7] "…đo vẽ ngày 30/5/2016 thì diện tích đất của ông C qua đo đạc thực tế nếu tính luôn phần tranh chấp được cấp chỉ có 2.069m^2, giảm 460,2m^2, trong khi diện tích cấp là 2.530m^2 còn diện tích đất của ông Ch có tổng diện tích 1.556,7m^2, giảm 62,3m^2 .."

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất các bên đều thiếu so với diện tích theo giấy, nhưng với kết quả đo đạc ngày 03/5/2017 cơ quan đo đạc đo luôn phần diện tích đường đi, nhưng chưa hỏi cơ quan nhà nước có thẩm quyền diện tích đất của ông Ch có tính phần đường Cựa Gà không.

Với nhận định của Tòa cấp sơ thẩm về diện tích của các bên đương sự là không đúng với thực tế đo như đã thể hiện phần trên.

- Với hai kết quả đo đạc có diện tích khác nhau đối với hai thửa đất nhưng cấp sơ thẩm lại chọn một kết quả làm căn cứ cho việc quyết định là chưa có căn cứ vững chắc, nếu chọn một trong hai kết quả thì sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp cho một trong các bên đương sự, trong khi đó các bên đương sự không có sự thống nhất với một trong hai kết quả đo đạc.

** Vị trí ranh đất:*

- Do cả hai thửa đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên đương sự không có cắm cột mốc, không có mương ranh hay cây trồng, vật kiến trúc xác định ranh đất, do đó tòa cấp sơ thẩm cần đánh giá xem xét một cách toàn diện để làm cơ sở quyết định phù hợp với chứng cứ và quy định pháp luật, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp của các bên.

[3] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn và bị đơn Hội đồng xét xử chưa xem xét do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ khi giải quyết vụ án.

Với những căn cứ, tài liệu, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử còn thiếu sót chưa đúng quy định pháp luật, vi phạm của tòa án cấp sơ thẩm nêu trên tòa cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm số: 194/2017/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh một số tài liệu chứng cứ mới nên xem xét lỗi khách quan đối với việc hủy bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm, căn cứ khoản 3, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật TTDS năm 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số: 194/2017/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ cho tòa án nhân dân huyện C xét xử lại sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm; nghĩa vụ nộp án phí được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn trả cho ông Dương Minh Ch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 36053 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Hoàng Hiệp