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

Bản án số: **198**/2024/DS-PT
Ngày: 22 tháng 7 năm 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 ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sỹ

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:* Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 2 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2024/QĐ-PT ngày 25/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 310/2024/QĐ-PT ngày 17/4/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 145/TB.TA ngày 26/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 496/2024/QĐ-PT ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà *Trần Thị C, sinh nă*m 1954;

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Lê Huy H; sinh năm 1982;

HKTT: Tổ G, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Đường B, khu H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Đoàn Đ, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị Đoàn Thị Hồng Đ1, sinh năm 1978;

+ Anh Đoàn Thế D, sinh năm 1990;

+ Chị Đoàn Thị D1, sinh năm 1983;

+ Anh Đoàn Thế D2, sinh năm 1976;

+ Anh Hà Văn Đ2, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1975;

+ Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1977;

+ Anh Nguyễn Phương B, sinh năm 1980;

+ Anh Nguyễn Thành C2, sinh năm 1983;

+ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1986;

+ Chị Nguyễn Thị Như H1, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Lê Huy H; sinh năm 1982; HKTT: Tổ G, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Đường B, khu H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Lê Huy H.

(Có mặt ông Đ, chị Đ1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm.

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình xét xử, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Lê Huy H trình bày:*

Năm 1991 bà Trần Thị C có mua của ông Hoàng Văn D3 (chết năm 1995) và bà Phạm Thị N1 (chết năm 2015) phần diện tích đất, với giá 02 chỉ vàng bốn số chín, hình thức viết giấy tay được UBND xã P chứng thực (Giấy tờ này bà C đã giao cho cán bộ khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu), khi nhận chuyển nhượng từ ông D3, bà N1 thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng thừa kế thứ nhất của ông D3, bà N1 gồm có những ai và đang ở đâu thì anh H không nắm được.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông D3, bà N1 thì bà C đã lập các thủ tục kê khai đăng ký theo quy định và bà C đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 861775 ngày 26/11/1999, theo đó công nhận cho bà C được quyền sử dụng diện tích 3.949m2 thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phần đất nhận chuyển nhượng của ông D3, bà N1 nguyên đơn xác định là diện tích 3.949m2 thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai mà bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ranh giới đất của bà C với đất của ông Đoàn Đ là đường mương phân ranh do ông D3 đào trước đây. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên đến đoạn đường mương phân ranh do ông D3 đào, bà C đã sử dụng phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1991. Trên đường mương thì ông Đoàn Đ có trồng một hàng tràm để phân ranh. Trong quá trình sử dụng do thiên nhiên đã bồi lấp đường mương, hiện nay đường mương không còn và hàng tràm phân ranh ông Đoàn Đ cũng đã cưa bán.

Đến năm 2014 thì ông Đoàn Đ cưa tràm trồng phân ranh nói trên. Sau khi cưa tràm thì ông Đoàn Đ không trồng tràm vào vị trí cũ, mà đưa tràm trồng vào phần đất lấn chiếm của bà C và ông Đoàn Đ và đã sử dụng cho đến nay.

Khi bà C phát hiện ông Đoàn Đ lấn đất của bà C, bà C rất nhiều lần nói chuyện với ông Đoàn Đ yêu cầu ông Đ trả cho bà C phần đất đã lấn chiếm thì ông Đoàn Đ không trả. Đến năm 2020 thì bà C đã làm đơn tranh chấp phần diện tích đất tranh chấp gửi ra Ủy ban nhân dân xã P để hoà giải. Ngày 13/8/2020, Ủy ban nhân dân xã P đã tiến hành hoà giải nhưng không thành và bà C đã kiện lên Toà án để yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

Phần diện tích đất tranh chấp giữa bà C và ông Đ có thửa tạm là thửa 7b, 8b, 16b, 16f được giới hạn bởi các mốc 1', 2', 3', 4', 5, 4, 3, 2, 1, 1' có diện tích 134,5m2 thuộc một phần thửa đất số 7, 8, 16 cùng tờ bản đồ số 38 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (bản đồ mới năm 2014) được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6551/2002 ngày 06/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L. Nguyên đơn thống nhất với bản đồ hiện trạng này, không yêu cầu đo vẽ và thẩm định giá lại.

Phần diện tích đất tranh chấp nêu trên, nguyên đơn xác định có thửa cũ là một phần thửa 219, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và nguyên đơn xác định phần diện tích tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 861775 ngày 26/11/1999 mà bà C được Ủy ban nhân dân huyện L cấp.

Nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đó là buộc ông Đoàn Đ phải trả lại cho bà Trần Thị C diện tích đất khoảng 180m2 thuộc một phần thửa 219, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và nguyên đơn xác định phần diện tích tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 861775 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/11/1999 cho bà Trần Thị C.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Đoàn Đ trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp có thửa tạm là thửa 7b, 8b, 16b, 16f được giới hạn bởi các mốc 1', 2', 3', 4', 5, 4, 3, 2, 1, 1' có diện tích 134,5m2 thuộc một phần thửa đất số 7, 8, 16 cùng tờ bản đồ số 38 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (bản đồ mới năm 2014) được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6551/2002 ngày 06/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L. Phần diện tích

đất này ông xác định có thửa cũ là một phần thửa 220, 223, 224 cùng tờ bản đồ số 12 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và các thửa đất này vợ chồng ông đã được cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị C1 khai phá từ năm 1982, vợ chồng ông quản lý, sử dụng ổn định, đóng thuế đầy đủ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 220, 223, 224 cùng tờ bản đồ số 12 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Trên phần đất tranh chấp hiện trạng có những tài sản như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án. Hiện trạng không có gì thay đổi. Phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông, vợ chồng ông không lấn chiếm đất của bà C nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của người đại diện theo uỷ quyền anh Nguyễn Thành T, anh Nguyễn Thành T1, anh Nguyễn Phương B, anh Nguyễn Thành C2, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Như H1 do anh Lê Huy H đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị Hồng Đ1 trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Đoàn Đ . Chị Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị D1 trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Đoàn Đ. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Thế D2 trình bày:

Anh thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Đoàn Đ. Anh không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn Đ2 trình bày:

Anh thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Đoàn Đ nêu trên. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, anh Đoàn Thế D đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo đưa người vào tham gia tố tụng, được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 16/8/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 67/2023/QĐ-SCBSBA ngày 05/9/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 69/2023/QĐ-SCBSBA ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C đối với bị đơn ông Đoàn Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất khoảng 180m2 thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 1993) xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 30/8/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lê Huy H

kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về đường lối giải quyết vụ án:

Thửa đất số 219, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 1993) xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 861775 ngày 26/11/1999 cho bà Trần Thị C.

Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 1993) xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736189 ngày 20/02/2006 cho ông Đoàn Đ và bà Nguyễn Thị C1.

Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 1993) xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736192 ngày 20/02/2006 cho ông Đoàn Đ và bà Nguyễn Thị C1.

Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 1993) xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736193 ngày 20/02/2006 cho ông Đoàn Đ và bà Nguyễn Thị C1.

Tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6551/2022 ngày 06/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L thể hiện: Diện tích đất tranh chấp là 134,5m2 thuộc một phần thửa đất số 7, 76, 16 cùng tờ bản đồ số 38 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (bản đồ mới năm 2014), được ký hiệu là thửa tạm 7b, 8b, 16b, 16f được giới hạn bởi các mốc 1', 2', 3', 4', 5, 4, 3, 2, 1, 1'; thửa đất số 7, 76, 16 cùng tờ bản đồ số 38 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo tài liệu bản đồ địa chính thành lập năm 2014 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Văn bản số 4407/VPĐKLT.ĐĐ ngày 01/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L cung cấp thông tin chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đây có nghĩa là phần diện tích đất tranh chấp nêu trên chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm

2014 (bút lục 353).

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm ngày 25/4/2024, qua quá trình hỏi, bị đơn ông Đoàn Đ cho biết hiện nay đối với diện tích đất đang tranh chấp ông đã chuyển nhượng một phần cho ông Trần Xuân T2. Tại Biên bản làm việc ngày 26/6/2024, ông Đ trình bày: thửa đất số 220 (nay là thửa 17 tờ bản đồ 38) và một phần thửa 223 (nay là thửa 76 tờ bản đồ 38) ông đã chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T2, hiện nay gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng phần diện tích còn lại của thửa 223 (thửa tạm 7a có diện tích 1.265m2) và thửa 224 (thửa tạm 8a có diện tích 2.648,1m2) và phần con mương kéo dài giáp ranh giữa phần đất bán cho ông T2 với thửa 16, ông Đ cung cấp tài liệu mới là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Đ, bà Nguyễn Thị C1 và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T2 đối với thửa đất số 14 và thửa đất số 17 tờ bản đồ 38 xã P.

Theo hồ sơ cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L thì hiện nay thửa 220 (thửa mới 17) và một phần thửa 223 (thửa mới 76) đã được ông Đoàn Đ và bà Nguyễn Thị C1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T3, tuy nhiên ông Đ cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông Trần Xuân T2, không biết việc chuyển nhượng đối với bà T3.

Như vậy, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm có xuất hiện tình tiết mới, cần phải làm rõ hiện nay ai là người quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, đồng thời việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Trần Xuân T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do đó cần phải đưa ông T2, bà T3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do phát sinh tình tiết mới, cần phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ. Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị C sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Qua đó, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 30/8/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lê Huy H (có ủy quyền kháng cáo) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do bà Trần Thị C là người cao tuổi, thuộc hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí , nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Ông Lê Huy H có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo cho rằng: Tiếp giáp thửa đất số 219, tờ bản đồ 12 của nguyên đơn là các thửa 220, 223, 224, tờ bản đồ 12, xã P thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn (bản đồ thành lập năm 1993).

Ngày 26/11/1999, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 861775, thửa số 219, tờ bản đồ số 12, xã P, huyện L với diện tích 3.949m2 (nay là thửa 16, tờ bản đồ 38).

Theo bà C, tiếp giáp với ranh giới đất của bà với ông Đ là đường mương phân ranh, trên đường mương thì ông Đ một hàng tràm để phân ranh. Đến năm 2014, ông Đ cưa tràm nhưng không trông tràm vào vị trí cũ mà trồng tràm lấn vào phần đất của bà. Bà yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Đ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 180m2, thuộc một phần thửa 219, tờ bản đồ 12, xã P.

Theo hồ sơ thu thập được:

Ngày 20/02/2006, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 220, 223, 224 cùng tờ bản đồ số 12 (thành lập năm 1993), xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là các thửa 17,76,7, 8 tờ bản đồ 38 (thành lập năm 2014).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ khai thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12 (nay là

thửa 17, tờ bản đồ 38) và một phần thửa 223, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 76, tờ bản đồ 38) ông đã chuyển nhượng cho người khác, khi chuyển nhượng có thỏa thuận mở lối đi vào đất rộng tối thiểu 3,5m. Hiện nay ông chỉ quản lý, sử dụng một phần thửa 223, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa số 7, tờ bản đồ 38) và thửa 224 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa số 8, tờ bản đồ 38). Ông Đ giao nộp bản sao Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Trần Xuân T2 thửa 14 và thửa 17, tờ bản đồ 38 vào ngày 08/11/2018.

Qua các tài liệu thu thập được thể hiện:

Đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 17, tờ bản đồ 38).

Ngày 20/02/2006, vợ chồng ông Đ được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 220, tờ bản đồ số 12, xã P với diện tích 3.191m2.

Ngày 18/7/2019, vợ chồng ông Đối lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 17, tờ bản đồ 38 (thửa cũ 220, tờ bản đồ 12), xã P cho bà Nguyễn Thị Ngọc T3. Ngày 06/8/2019, Sở T4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 17, tờ bản đồ 38, xã P cho bà Nguyễn Thị Ngọc T3.

Đối với thửa 223, tờ bản đồ 12 (thửa mới 76 tờ bản đồ 38).

Ngày 10/5/2019, ông Đ có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lý do cấp đổi do mất giấy, cấp đổi theo tài liệu mới) đối với thửa 223 tờ bản đồ 12 có diện tích 4.338m2 thành thửa 76, tờ bản đồ 38, có diện tích 2.876,4m2, diện tích giảm do cấp giấy ban đầu xác định ranh giới chưa chính xác, đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới theo hiện trạng đang sử dụng.

Ngày 07/6/2019, ông Đ và bà C1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 76, tờ bản đồ 38, xã P. Ngày 18/7/2019, vợ chồng ông Đối lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 76, tờ bản đồ 38, xã P cho bà Nguyễn Thị Ngọc T3. Ngày 07/8/2019, Văn phòng Đ3 sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc T3.

Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6551/2002 ngày 06/6/2022 của Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L thể hiện: Phần đất do bà C chỉ dẫn là thửa 16b, 16d, 16f, 7b,7c, 8b, 8c được giới hạn bởi các mốc (1', 2', 3', 4', 5', 6', 1') có diện tích 3.723,5m2. Như vậy, ranh mốc do bà C chỉ dẫn từ mốc (1', 2', 3', 4') là ranh tiếp giáp với các thửa 220, 223, 224 tờ bản đồ 12 (nay là tiếp giáp các thửa 17, 76, 7, 8, tờ bản đồ 38). Trong đó, thửa 17 và 76 (cũ là thửa 220 và một phần thửa 223) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 1: Nguyên đơn khai không biết ông Đ đã chuyển nhượng đất cho người khác, khi đo vẽ, ông Đ vẫn chỉ dẫn ranh giới đất nên nguyên đơn không biết. Bị đơn khai, chỉ bán đất cho ông T2, không bán cho bà T3 và ông Đ bán cho ông T2 nhưng vẫn thỏa thuận để lại con đường nên thuộc quyền quản lý của ông, nên ông vẫn chỉ dẫn đo vẽ.

Qua lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, các tài liệu thu thập được thể hiện nguyên đơn không biết đất bị đơn đã chuyển nhượng một phần cho người khác, bị đơn không thông báo phần đất đã chuyển nhượng cho người khác, dẫn đến cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tung là bỏ sót tư cách tố tụng của bà T3, ông T2, vì phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn có liên quan đến phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T3, ông T2.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, do có tình tiết mới, nên hủy án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị C.

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Bà Trần Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
-Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán.

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

Ngô Thanh Sỹ