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

Bản án số: 55/2023/DS-PT
Ngày: 30 - 9 - 2023
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Dũng

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Kim Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 và ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn C – sinh năm 1972; cư trú tại thôn A, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Võ Thanh T – sinh năm 1960 và bà Lại Thị B – sinh năm 1956; cư trú tại tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lại Thị B: Ông Nguyễn T1 - Văn phòng Luật sư Phúc An Khang thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số D đường V, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Ông Võ Q – sinh năm 1945;

2. Ông Võ Văn H – sinh năm 1981;

3. Bà Lâm Thị P – sinh năm 1978;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn H: Bà Lâm Thị P – sinh năm 1978 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2023).

Cùng cư trú tại tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Bà Lê Thị Thanh N - sinh năm 1982 và ông Nguyễn Văn K – sinh năm 1980; cùng hộ khẩu thường trú tại số B đường P, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; cư trú tại thôn H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- ***Người kháng cáo:*** Ông Võ Thanh T và bà Lại Thị B là bị đơn.

(Tất cả người tham gia tố tụng đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/01/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn C trình bày:*

Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 1965, tờ bản đồ số 01, diện tích 124,08m^2 (trong đó gồm 70m^2 đất ở và 54,08m^2 đất trồng cây hằng năm khác) tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 1965) từ ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Thanh N. Các bên đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động tại trang 03 cho ông vào ngày 15/8/2018 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Thanh N vào ngày 03/01/2013. Như vậy, ông là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 1965. Tuy nhiên, khi ông thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa 1965 thì bị ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B ngăn cản, không cho ông thực hiện quyền quản lý, sử dụng đối với 9,9m^2 đất tại vị trí phía Tây Nam của thửa 1965, là nơi giáp ranh với nhà, đất của ông T, bà B vì ông T, bà B cho rằng diện tích đất này là của ông T, bà B. Ông đã làm đơn yêu cầu hòa giải gửi UBND phường N, thành phố Q nhưng hòa giải không thành.

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, trả lại cho ông 9,9m^2 đất tại vị trí phía T thửa 1965, nơi giáp ranh với nhà, đất của ông T, bà B.

** Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 06/01/2022, các tài liệu khác có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B cùng trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất hiện ông Nguyễn C đang tranh chấp với ông, bà là của cha, mẹ ông (Võ Thanh T) chết để lại cho ông và ông Võ Q. Theo thỏa thuận thì phần đất ông Q được phân chia có chiều ngang theo mặt đường là 4,15m nhưng khi ông Q làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì khai tăng thêm thành 5,6m; lấn vào phần đất của ông, bà là 1,45m nên ông, bà khiếu nại đến UBND phường N. Tại Biên bản hòa giải ngày 16/11/2012 ông, bà và ông Q có thỏa thuận là ông Q sẽ trả lại cho ông, bà 0,9m chiều ngang theo mặt đường, chiều dài 11m tại vị trí giáp với nhà, đất của ông, bà; phần đất còn lại thì ông, bà đồng ý cho ông Q. Tuy nhiên, tại thời điểm UBND phường N giải quyết, do diện tích nhỏ nên làm điều chỉnh diện tích lại theo thỏa thuận như trên không được. Vì vậy, theo GCNQSDĐ thì thửa 1965 vẫn có chiều ngang là 5,6m nhưng trên thực tế thì giữa ông, bà và ông Q đã thống nhất phần đất 0,9m x 11m liền kề sau nhà của ông, bà thuộc quyền sử dụng của ông, bà, tức chiều ngang của thửa 1965 chỉ có 4,7m.

Sau đó, ông Q tặng cho con trai là ông Võ Văn H thửa 1965; ông H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn K. Quá trình chuyển nhượng từ ông Q sang ông H; từ ông H sang ông K đều thể hiện không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 1965, mà trừ phần đất 9,9m^2 (0,9m x 11m) ông Q đã thống nhất trả lại cho ông, bà. Sau đó, ông K tiếp tục chuyển nhượng lại thửa 1965 cho ông C như thế nào thì ông, bà không rõ nhưng ông, bà khẳng định ông, bà là người có quyền sử dụng đối với phần đất hiện đang tranh chấp. Do đó, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

** Tại Biên bản đối chất ngày 15/3/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Q trình bày*:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, ông có kê khai lấn sang diện tích đất của ông T, nhưng ông và ông T, bà B đã thống nhất phần diện tích 0,9m x 11m thuộc thửa 1965, vị trí liền kề sau nhà của ông T, bà B thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B. Tuy nhiên, các bên chưa làm thủ tục điều chỉnh diện tích trong GCNQSDĐ. Sau đó, ông chuyển nhượng thửa 1965 cho vợ chồng con trai ông là ông Võ Văn H, bà Lâm Thị P; ông H, bà P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Thanh N. Những lần chuyển nhượng đều chừa phần diện tích 0,9m x 11m của ông T, bà B; hơn nữa, việc chừa diện tích này có văn bản thỏa thuận riêng. Vì vậy, việc

ông Nguyễn C khởi kiện yêu cầu ông T, bà B phải trả lại cho ông C diện tích đất nêu trên là không đúng.

** Tại Biên bản đối chất ngày 15/3/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Thanh N cùng trình bày*:

Khi ông, bà nhận chuyển nhượng thửa 1965 từ ông Võ Văn H, bà Lâm Thị P (con trai, con dâu của ông Võ Q) thì ông, bà đã biết về thỏa thuận chừa phần diện tích 0,9m x 11m thuộc thửa 1965 tại vị trí liền kề sau nhà của ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B là thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B vì khi ông, bà tiến hành ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa 1965 thì có tranh chấp từ phía ông T, bà B nên việc ký hợp đồng bị dừng lại. Để giải quyết tranh chấp, ông Võ Q có thỏa thuận với ông T, bà B về việc phần diện tích 0,9m x 11m thuộc thửa 1965 ở vị trí liền kề sau nhà của ông T, bà B là thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B. Mặc dù không trực tiếp tham gia hòa giải, thỏa thuận và ký vào các biên bản làm việc liên quan đến thỏa thuận nói trên nhưng ông, bà, ông H, bà P đều biết và thống nhất với nội dung thỏa thuận này. Vì vậy, ngày 27/11/2012, ông đại diện bên nhận chuyển nhượng ký Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà P với nội dung: *Diện tích đất chuyển nhượng là 108,02m^2 (trong đó, phần phía trước của thửa 1965 có diện tích 4,7m x 11m = 51,7m^2)* là để cụ thể hóa nội dung thỏa thuận phần diện tích 9,9m^2 đất hiện đang tranh chấp là của ông T, bà B; sau đó, hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1965 theo thông tin, số liệu trong GCNQSDĐ. Ông, bà xác định ông H, bà P không chuyển nhượng và ông, bà cũng không nhận chuyển nhượng phần đất hiện đang tranh chấp.

Khi ông, bà chuyển nhượng lại thửa 1965 cho ông Nguyễn C, ông bà đã thông tin lại cho ông C biết về nội dung thỏa thuận giữa các bên về diện tích 0,9m x 11m thuộc thửa 1965 và có giao bản chính Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2012 giữa ông với ông H, bà P để ông C biết rõ việc GCNQSDĐ thì thể hiện phía Tây thửa 1965 có diện tích 5,6m x 11m, nhưng thực tế chỉ có 4,7m x 11m; phần diện tích 0,9m x 11m liền kề sau nhà của ông T, bà B thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B. Ông C đã biết và nhất trí nên các bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1965.

Nay, ông C lợi dụng việc giữa ông, bà với ông C không lập văn bản thỏa thuận riêng như giữa ông với ông H, bà P nên đã căn cứ vào GCNQSDĐ, hồ sơ chuyển nhượng mà khởi kiện yêu cầu ông T, bà B phải trả cho ông C diện tích 0,9m x 11m đất thuộc thửa 1965 tại vị trí liền kề sau nhà của ông T, bà B là không đúng.

** Tại Biên bản đối chất ngày 15/3/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn H, bà Lâm Thị P cùng trình bày:* Ông, bà thống nhất với trình bày của ông Võ Q, ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Thanh N.

** Bản án số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử*: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C. Buộc bị đơn ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; dỡ dọn phần xây dựng, mái tôn, trả lại cho nguyên đơn Nguyễn C phần đất 0,9m x 11m = 9,9m^2 thuộc thửa đất số 1965, tờ bản đồ số 01, tại tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tại vị trí phía Tây Nam của thửa đất, nơi giáp ranh với nhà, đất của ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B.

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

* Ngày 23/3/2023 và ngày 27/3/2023, ông Võ Thanh T và bà Lại Thị B có Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C hoặc hủy bản án sơ thẩm để xác minh, đo đạc lại nhằm giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho ông, bà. Ngày 19/7/2023, ông T và bà B có Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lại Thị B phát biểu ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử:* Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do không đủ điều kiện chuyển nhượng do trái pháp luật và đạo đức; chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thanh T, bà Lại Thị B; sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp

sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 13/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử vụ án. Ngày 23/3/2023 và ngày 27/3/2023, bị đơn là ông Võ Thanh T và bà Lại Thị B có Đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận.

[2] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 9,9m^2 (0,9m x 11m) thuộc thửa đất số 1965, diện tích 124,08m^2, tờ bản đồ số 1, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 1965). Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn (viết tắt là người liên quan) đều thừa nhận nguồn gốc thửa 1965 và thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 1, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 1183) hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng là của cha, mẹ ông Võ Q và ông Võ Thanh T là cụ Võ C1 và cụ Nguyễn Thị P1 để lại cho ông Q và ông T.

[3.2] Hộ ông Q được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 1, diện tích 371m^2, phường N, thị xã Q (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 26/12/2003 (viết tắt là thửa 1276). Ngày 06/12/2010, hộ ông Q làm thủ tục tách thửa 1276 thành 02 thửa là thửa 1965 và thửa đất số 1966, tờ bản đồ số 1, diện tích 246,45m^2 (viết tắt là thửa 1966). Ông Q thừa nhận thửa 1965 có chiều ngang phía Tây là 4,1m nhưng trong GCNQSDĐ là 5,6m là do ông Quảng lấn sang phía Bắc thửa 1183 của bị đơn, nên tại Biên bản hòa giải ngày 16/11/2012 tại UBND phường N, ông Q đồng ý trả lại 9,9m^2 đất (0,9m x 11m) thuộc thửa 1965 cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn và ông Q đều cho rằng do diện tích đất quá nhỏ, nên không làm thủ tục điều chỉnh được.

[3.3] Bị đơn và tất cả người liên quan đều xác định mặc dù các hợp đồng chuyển nhượng thửa 1965 giữa ông Võ Q, bà Bùi Thị Xuân P2 với ông Võ Văn H, bà Lâm Thị P; giữa ông H, bà P với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Thanh N và

giữa ông K, bà N với ông Nguyễn C đều thể hiện diện tích đất chuyển nhượng theo GCNQSDĐ là 124,08m^2 do không điều chỉnh được 9,9m^2 đất từ thửa 1965 sang thửa 1183; thực tế diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 108,2m^2 đất [(4,7m x 11m) + {(5,5m + 5,8m)/2} x 10m], không chuyển nhượng 9,9m^2 đất hiện đang tranh chấp. Do đó, ngày 27/11/2012 các ông, bà H, P, K, Q đã lập Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông H chỉ chuyển nhượng cho ông K 108,2m^2 đất thuộc thửa 1965; bà N không ký tên vào Giấy thỏa thuận nói trên, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà N thừa nhận và đồng ý với thỏa thuận nói trên.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và bà N đều trình bày khi chuyển nhượng thửa 1965 cho ông C thì ông, bà có nói với ông C chỉ chuyển nhượng 108,2m^2 đất thuộc thửa 1965 và giao Giấy thỏa thuận nói trên cho ông C (bút lục 198, 199, 203, 204, 205). Tuy nhiên, giữa hai bên lại không lập văn bản thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 108,2m^2 đất.

[3.5] Ông C không thừa nhận lời trình bày của bị đơn và những người liên quan.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp một số hình ảnh cho rằng trên phần đất tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả cho nguyên đơn có hầm chứa nước thải sinh hoạt của gia đình bị đơn; bị đơn và những người liên quan đều thừa nhận hầm chứa nước thải là của bị đơn xây sau khi ông Q thỏa thuận trả 9,9m^2 đất cho bị đơn, các bên không khiếu nại hay tranh chấp gì. Điều đó chứng tỏ tuy các bên chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích đất trong GCNQSDĐ theo thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 16/11/2012 (bút lục 45 – 47), nhưng thực tế bị đơn đã sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp.

[3.7] Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng trước khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa 1965, nguyên đơn có cầm thước đo để kiểm tra kích thước các cạnh của thửa 1965, nhưng nguyên đơn không phát hiện một phần mái ngói và mái tôn trên phần đất tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ để trả lại đất cho nguyên đơn. Theo nguyên đơn, phần mái ngói và mái tôn trên phần đất tranh chấp được làm sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa 1965, nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và không được bị đơn, người liên quan thừa nhận. Sau khi được xem các hình ảnh do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng vị trí hầm chứa nước thải giống tại vị trí phần đất bị đơn phải trả cho nguyên đơn, nhưng chỉ xem hình ảnh thì nguyên đơn không khẳng định được; tại phiên tòa, ông K và bà N cho rằng nếu ông C không đồng ý diện tích chuyển nhượng thực tế là 108m^2 thì ông K, bà N đồng ý nhận lại đất, trả lại tiền cho ông C và đồng ý bồi thường theo quy định của pháp luật hoặc ông, bà sẽ trả

giá trị 9,9m^2 đất cho ông C, nhưng ông C đều không đồng ý các phương án ông K, bà N đưa ra; nguyên đơn và bị đơn cũng không thỏa thuận giải quyết được hầm chứa nước thải tại cấp phúc thẩm.

[3.8] Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải dỡ dọn phần xây dựng, mái tôn để trả lại 9,9m^2 đất thuộc thửa 1965 cho nguyên đơn, nhưng không mô tả cụ thể phần xây dựng mà bị đơn phải dỡ dọn gồm những gì; không tuyên giới cận phần đất phải trả và không có sơ đồ kèm theo bản án sẽ rất khó khăn trong việc thi hành án sau này. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2021 (bút lục 70 – 74) thể hiện trên phần đất tranh chấp có nhà và các công trình xây dựng của bị đơn (nhà ở, mái hiên, *công trình phụ*..., có sơ đồ bản vẽ kèm theo), nhưng theo Bản đồ địa chính khu đất (bút lục 79) không thể hiện *hầm chứa nước thải* trên phần đất tranh chấp. Ngoài ra, theo hình ảnh do bị đơn cung cấp tại phiên tòa thì phía Bắc hầm chứa nước thải còn có hàng rào lưới B40, bị đơn cho rằng là của bị đơn.

[3.9] Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã phân tích, động viên, hòa giải nhưng ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa 1965 theo đúng quy định của pháp luật; ông K, bà N cho rằng ông, bà chỉ chuyển nhượng cho ông C thửa 1965 với diện tích đất 108,2m^2. Trường hợp ông C không đồng ý thì ông, bà đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 1965 giữa ông, bà với ông C vô hiệu và đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật (ông K, bà N cho rằng giá chuyển nhượng thực tế thửa 1965 là 630.000.000 đồng; còn ông C thì cho rằng giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 250.000.000 đồng), nhưng ông C không đồng ý trả lại đất cho ông K, bà N để nhận lại tiền và cũng không đồng ý diện tích chuyển nhượng là 108,2m^2; ông T, bà B cũng không đồng ý nhận giá trị 9,9m^2 đất mà yêu cầu được nhận bằng hiện vật vì gắn liền với phần đất tranh chấp có hầm chứa nước thải sinh hoạt của ông T, bà B.

[3.10] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2022 (bút lục 48), ông T và bà B có yêu cầu Tòa án *xem xét giải quyết phần diện tích 0,9m x 11m của thửa 1965 tại phần vị trí liền sau nhà, đất của ông, bà là của ông, bà chứ không phải của ông C*. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu này nằm ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nếu được chấp nhận sẽ dẫn đến loại trừ toàn bộ việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 02/TB-TA ngày 13/01/2022 (viết tắt là Thông báo số 02) yêu cầu bị đơn thực hiện thủ tục phản tố (bút lục 174, 176); tại Đơn yêu cầu (bút lục 49), (Tòa án nhận ngày 28/01/2022) bị đơn trình bày:*...còn phần đất của vợ chồng ông, bà phải trả cho ông, bà* ... Tuy nhiên, ông T và bà B đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và phần đất này thuộc một phần thửa 1965. Đáng lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích để ông T, bà B làm Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định cho ông, bà được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp mới chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà B

thừa nhận có nhận Thông báo số 02, nhưng do không hiểu biết pháp luật, không biết phản tố là gì nên không thực hiện quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3.11] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, xem xét, giải quyết hầm chứa nước thải mà đã buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Mặt khác, để có cơ sở xem xét, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn được chính xác, đúng pháp luật thì Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích để các đương sự thực hiện quyền yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đối với các hợp đồng chuyển nhượng thửa 1965 thì mới đánh giá, giải quyết được toàn diện, triệt để nhằm bảo đảm quyền lợi cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3.12] Với những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn.

[4] Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lại Thị B không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng 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. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông T, bà B không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Quảng Ngãi;
- VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Thu Lan