TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **65**/2024/DS-PT
Ngày 29 - 01 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: - Ông **Hồ Minh Tấn**

- Bà **Nguyễn Thị Hiền**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Thuý An** – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Từ Thanh Thùy** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 494/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 543/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1956;
Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C .; (Có mặt).

- *Bị đơn*: Anh **Hồng Văn T**, sinh năm 1978;
Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C .; (Có mặt).

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

1/ Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1957 (mẹ Tẻo);
Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C .; (Có mặt).

2/ Ông **Hồng Văn V**, sinh năm 1938;
Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

3/ Chị **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1978 (vợ Tẻo);
Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà G là nguyên đơn trình bày: Bà G xác định, bà G (thứ 7) với bà Nguyễn Thị A (thứ 5) và bà Nguyễn Thị L1 (thứ 8) là chị em ruột. Bà được mẹ cho phần đất tọa lạc ấp 7, xã Tân Lộc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 568131 vào ngày 11/4/2014 đứng tên Nguyễn Thị G thửa 574 tờ bản đồ số 4 diện tích 6.588m^2 giáp ranh với phần đất của bà Nguyễn Thị A.

Phần đất trên bà G đang nuôi trồng thủy sản, có 03 đoạn đường nước trước kia không tranh chấp với ai. Phần đất của bà giáp ranh với phần đất của bà Nguyễn Thị A và phần đất của bà Nguyễn Thị L1. Sau đó, ông Tây mua phần đất của bà A và bà L1 mua lại phần đất của ông Tây đã mua của bà A. Khi đó, bà G có cho bà L1 là mẹ của anh T cậm trụ điện tạm trên phần đất để sử dụng. Khi anh T canh tác thì anh T cho rằng mương nước (đường nước) là của anh T mua thì xảy ra tranh chấp.

Kể từ khi tranh chấp, anh T chiếm 02 đoạn đường nước diện tích khoảng 209,29m^2, cụ thể: Đoạn đường nước thứ nhất có chiều ngang khoản 3,7m x chiều dài khoản 10,2m; đoạn đường nước thứ hai chiều ngang khoảng 4,7m x chiều dài khoảng 36,5m. Ngoài ra, anh T còn lấn chiếm phần đất (bờ vuông) phía sau hậu vuông diện tích đất hình chữ L với diện tích 299,25m^2.

Bà G xác định vào năm 2003, vợ chồng bà (chồng là ông Nguyễn Văn Lượm) không có chuyển nhượng phần đất và đường nước nào cho bà A và vợ chồng ông Triều, bà Bon. Đối với đơn chuyển nhượng đất nuôi tôm và đường nước lập ngày 02/7/2003 của ông Trần Phương Tây là giấy giả, bà không có ký tên.

Bà G yêu cầu buộc anh T phải di dời cột điện (bằng cây) đang cậm trên phần đất vườn và trả lại phần đất theo Mảnh trích đo hiện trạng thực tế ngày 03/4/2023 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh V Nam thực hiện có diện tích phần đường nước ký hiệu NTS3 diện tích 77,2m^2, ký hiệu NTS4 diện tích 49m^2 và diện tích ranh bờ vuông ký hiệu NTS5 diện tích 151,1m^2.

Anh T là bị đơn trình bày: Năm 2004, cha mẹ anh có cho anh phần đất 08 công tầm 3m và đường nước phía ngoài sông vào. Phần đường nước do bà L1 (mẹ) nhận chuyển nhượng của ông Tây vào năm 2004 (hiện nay bà G đang khởi kiện), phần đất trên chưa được giấy chứng nhận QSD đất. Từ khi cha mẹ cho đất, anh T quản lý sử dụng ổn định đến nay ông không tranh chấp với ai. Anh T xác định ranh đất đã có sẵn từ khi cha mẹ của anh chuyển nhượng của ông Tây và cho anh sử dụng ổn định, không có ai làm thay đổi hiện trạng nên anh không có lấn chiếm đất của bà G, cụ thể: Theo Mảnh trích đo hiện trạng thực tế ngày 03/4/2023 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh V Nam thực hiện tại các điểm M1, M10, M16, M7, M6, M4 nên anh không đồng ý theo yêu cầu của bà G.

Bà L1 (mẹ anh Tèo) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà L1 (thứ 8), bà Nguyễn Thị A (thứ 5) và bà Nguyễn Thị G (thứ 7) là chị em ruột. Trước đây vợ chồng bà (ông Hồng Văn V) có nhận chuyển phần đất khoảng 10 công tầm 3m của nhiều người gần với phần đất của bà Nguyễn Thị A là chị em ruột với bà và bà G, có cùng đường nước khoảng 2m từ ngoài sông lớn vào

vuông. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất không nhớ năm nào đứng tên chồng bà là ông Hồng Văn V. Giấy chứng nhận QSD đất 10 công đứng tên ông V hiện nay đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Thới Bình (số tiền và năm vay không nhớ).

Đến năm 2004, vợ chồng bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Trần Phương Tây (ông Trần Phương Tây chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị A) phần đất 08 công tầm 3m và đường nước 3m từ phía ngoài sông lớn vào giáp ranh với bà G hình chữ L, một phần giáp ranh hậu đất của bà G, một phần đường nước 3m giáp phần đất vườn của bà G. Như vậy, đồng thời bà có 02 phần đất và 02 đường nước (phần đất 10 công có đường nước 2m, phần đất 8 công giáp ranh với bà G có đường nước 3m, bằng 5m nối liền từ sông lớn vào vuông).

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất 08 công của ông Tây, bà đã cho con bà là anh Hồng Văn T quản lý, sử dụng cho đến nay (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ranh đất đã có sẵn từ trước cho đến nay, không có ai làm thay đổi hiện trạng nên yêu cầu khởi kiện lấn đất và đòi đất của bà G là không có cơ sở nên bà không đồng ý.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình Quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà G về việc yêu cầu anh T, bà L1 di dời cột điện bằng cây gỗ trên phần đất của bà G.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G đối với anh Hồng Văn T. Về việc bà G yêu cầu anh T trả lại phần đất lấn chiếm là phần bờ ranh đất và đường nước, theo đo đạc thực tế phần đất là bờ vuông tại các điểm M7M6M4 tại thửa NST5 diện tích 151,1m^2 và đường nước tại các điểm M10M11M14M15 ký hiệu NTS3 chiều ngang 03m diện tích 77,2m^2 (là đường nước dẫn vào vuông diện tích 08 công do anh Tèo đang quản lý sử dụng).

Giữ nguyên hiện trạng ranh đất (bờ vuông) của bà G và anh T tại các điểm M7M6M4 và ranh đường nước của anh T đang quản lý sử dụng giáp ranh với phần đất của bà G từ điểm M10M15 theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 03/4/2023 do Công ty TNHH Phát Triển Xanh V Nam thực hiện.

Đối với phần đường nước chiều ngang 02m tại các điểm M11M12M13M14 diện tích 49m^2 bà G đã xác định là của bà L1 mẹ anh T nên bà G không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 03/4/2023 do Công ty TNHH Phát Triển Xanh V Nam thực hiện).

Đối với yêu cầu lần chiếm đất của bà G không được chấp nhận nên bà G phải chịu chi phí thẩm định đo đạc, định giá. Hiện bà G đã ký hợp đồng và thanh toán xong với số tiền 20.978.000đ (trong đó: đo đạc 13.894.000đ và định giá 7.084.000đ) nên không đặt ra xem xét.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/9/2023 bà G kháng cáo bản án nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự giữ nguyên yêu cầu của mình và không cung cấp thêm chứng cứ gì khác bảo vệ yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng một số vấn đề cụ thể như: Tại phiên toà anh T xác định phần đất tranh chấp của anh được cha mẹ cho, anh đã được cấp QSDĐ, hiện tại anh đang thế chấp QSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng Nông Nghiệp huyện Thới Bình nhưng cấp sơ thẩm xác định phần đất của anh chưa được cấp QSDĐ nên không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng, mặt khác tại giấy bán đất giữa bà A với ông Tây có chữ ký của bà G nhưng bà G không thừa nhận, cấp sơ thẩm không cho giám định là thiếu sót, việc đo đạc bà L1, anh T xác định không nhận được thông báo đo đạc, hơn nữa khi đo đạc anh T không có mặt, bà L1 là người chỉ đất tranh chấp là không phù hợp. Nên kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo được bà G thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua xem xét bản án sơ thẩm, đối chiếu với hồ sơ vụ án, HĐXX thấy có một số vấn đề cấp sơ thẩm chưa làm rõ cụ thể như sau:

- Do quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp QSDĐ, phần đất tranh chấp không phải toàn bộ phần đất mà phía bị đơn quản lý, mà chỉ là tranh chấp ranh đất, loại tranh chấp này cấp sơ thẩm cần đo đạc diện tích của cả hai bên để xác định diện tích tranh chấp, tuy nhiên theo Quyết định đo đạc thẩm định đất số 86 ngày 07/11/2022 (BL số 50) cấp sơ thẩm Quyết định đo đạc thẩm định phần đất tranh chấp gồm đường nước diện tích 209,29m^2 và phần đất thịt khoảng 299,25m^2, nhưng thực tế khi đo đạc cấp sơ thẩm lại đo đạc cả diện tích đất của bà G, ngược lại cấp sơ thẩm không tiến hành đo đất của bị đơn để xác định diện tích đất thực tế của bị đơn có đúng với diện tích đất đã được cấp hoặc đúng với diện tích khi mua không? mà bác yêu cầu khởi kiện của bà G trong khi qua đo đạc diện tích đất thực tế của bà G nhỏ hơn diện tích đất được cấp, do đó việc đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm là chưa thật sự khách quan toàn diện.

- Tại phiên toà phúc thẩm anh T xác định đất của anh đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ anh đang thế chấp tại Ngân

hàng Nông Nghiệp huyện Thới Bình để vay tiền, do đó cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ vấn đề này để đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

- Bà G khởi kiện anh T, phần đất tranh chấp của anh T được bà L1, ông V cho cách nay 20 năm, khi tiến hành đo đạc xác định ranh đất tranh chấp anh T không có mặt, người xác định ranh đất tranh chấp là bà L1 không phải là bị đơn, tại hồ sơ cũng như tại phiên toà phúc thẩm anh T xác định không uỷ quyền cho bà L1 thay anh thực hiện công việc chỉ ranh đất tranh chấp để tiến hành đo đạc, đây là vi phạm của cấp sơ thẩm.

- Hồ sơ cấp QSDĐ của hai đương sự chưa được cấp sơ thẩm thu thập trong hồ sơ, đặc biệt là hồ sơ cấp QSDĐ cho anh T để xác định phần đất cặp đường nước M10M11M14M15 có được cơ quan có thẩm quyền cấp cho anh T hay không? Hơn nữa tại phiên toà phúc thẩm anh T và bà L1 xác định phần bờ ranh M7M6M4M5M18M17M18 mỗi bên được quyền sử dụng ½, Cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này mà quyết định giữ nguyên ranh đất là cạnh M10M15 và M7M6M4 là vội vàng và phiến diện.

- Cấp sơ thẩm chưa làm rõ chữ ký trong Đơn chuyển nhượng đất BL 25 có phải của bà G không, trong khi bà G có yêu cầu giám định chữ ký của bà trong đơn này? Vì sao ông Tây, bà Đẹp chuyển nhượng đất cho bà L1 nhưng không giao giấy này cho bà L1 mà lại đưa cho Gọn để bà G đi khởi kiện anh T? Khi ông Tây, bà Đẹp chuyển nhượng đất của bà A và mua đường nước của bà G thì ông Tây, bà Đẹp đã đào đường nước chưa? Cấp sơ thẩm còn thiếu sót những vấn đề này.

Những vấn đề này là thiếu sót, và vi phạm cấp phúc thẩm không thể khắc phục tại phiên tòa được. Vì vậy cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo trình tự quy định là phù hợp.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét đến phần nội dung.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm bà Gon không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm bà G được miễn dự nộp.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Ninh Quang Thế