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

Bản án số: 250/2024/DS-PT
Ngày: 27-9-2024
"*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Quang Tấn**

Bà **Nguyễn Thị Nhiên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thùy** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 và 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông **Thái Việt T**, sinh năm 1980 và vợ bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1978. Bà Phạm Thị H ủy quyền cho ông Thái Việt T là nguyên đơn trong cùng vụ án (Giấy ủy quyền ngày 06/7/2022).

Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

****Bị đơn:*** Ông **Trang Truyền T4**, sinh năm 1961 và vợ bà **Trương Thu T1**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp M, xã A, huyện U, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Phạm Quang C** – Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số D, đường L, Khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

****Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1/ UBND huyện U, tỉnh Kiên Giang:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thum E– Chủ tịch UBND huyện. Ông **Đào Hữu C1** - Trưởng phòng TN&MT huyện U Minh T2 đại diện theo ủy quyền. (Theo giấy ủy quyền ngày 03/6/2024).

2/ Ông **Trần Văn V**, sinh năm: 1970 và ông **Trần Văn T3**, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3/ Ông **Thái Đức D**, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông **Nguyễn Mười B**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện U, tỉnh Kiên giang.

(Ngày 19/9/2024 ông Thái Việt T, ông Trang Truyền T4, Luật sư Phạm Quang C, ông Đào Hữu C1 có mặt, còn lại vắng mặt. Ngày 27/9/2024 ông Thái Việt T, ông T5 Truyền Thống có mặt, còn lại vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Thái Việt T, bà Phạm Thị H và bị đơn ông Trang Truyền T4, bà Trương Thu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theođơn khởi kiện ngày 20/3/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Thái Việt T và bà Phạm Thị H1 bày:

Vợ chồng tôi mua đất này vào năm 2015 diện tích chiều ngang mặt tiền 40,7m, mặt hậu 45,2m của của ông Nguyễn Mười B, hiện tôi đã có giấy chứng nhận QSD đất, đất này liền kề với đất ông T5 truyền Thống, đến năm 2019 ông T4 cho R vào qua phần đất của tôi chiều ngang phía trước (mặt tiền) 3,31m, phía sau (mặt hậu) 3,34 m dài khoảng 972,57m như biên bản đo đạc ngày 19/5/2023.

Nay chúng tôi yêu cầu ông T4, bà T1 trả cho tôi phần đất đã lấn chiếm để tôi sử dụng. Tháo dỡ chuồng trại, cây trồng ra khỏi phần đất đã lấn chiếm.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 22/02/2023 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án Bị đơn ông Trang Truyền T4 và bà Trương Thu T6 bày:

Nguồn gốc phần đất của chúng tôi liền kề với đất của ông Thái Việt T được Nhà nước cấp năm 1996 chiều ngang mặt tiền lộ là 3,7m ngang phía sau hậu là 46m dài 1.000m hiện nay chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nay phía ông T, bà H cho rằng tôi lấn chiếm là không đúng. Nay tôi có yêu cầu phản tố là cho đo đạc phần đất của ông Trần Văn V và ông Trần Văn T3 vì có sai lệch về ranh giữa họ với ông T cho nên ảnh hưởng đến phần đất tranh chấp giữa chúng tôi với ông T, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà Phạm Thị H và ông Thái Việt T đứng tên vì Giấy chứng nhận QSD đất đó làm không đúng diện tích và cách làm giấy chứng nhận QSD đất không đúng pháp luật vì tôi không có ký giáp ranh, nhưng phía bà H, ông T vẫn làm giấy chứng nhận QSD đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/01/2023 người liên quan ông Thái Việt D1 trình bày:

Vào tháng 4/2015 tôi có mua phần đất của một người tên ông H2 ở Đ , Cà Mau, nhưng không biết họ và chổ ở cụ thể mua 01 miếng đất có diện tích hơn 40.000 m^2 nhưng không nhớ rõ chính xác bao nhiêu, giá 450 triệu đồng. Tôi là người trực tiếp làm giấy chủ quyền, nhưng để con gái tên Thái Thị V1 đứng tên. Đến tháng 12/2015 tôi tiếp tục mua miếng đất thứ 2 liền kề cho Phạm Thị H đứng tên diện tích 41.767,5 m^2 mua của ông Nguyễn Mười B giá 500 triệu đồng. Đến năm 2017 tôi bán cho ông T3 ở Cà Mau không rõ họ và địa chỉ cụ thể miếng đất tôi đã mua 450 triệu đồng.

Tại phiên tòa ông Đào Hữu C1 đại diện UBND huyện U có ý kiến trình bày:

Ông Nguyễn Mười B được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 20/01/2012 phần đất của ông T5 Truyền Thống lúc này là đất quỹ của Nhà nước, UBND huyện U giao cho UBND xã A quản lý, sau đó UBND xã A, Phòng TN&MT huyện U đề nghị xét cấp đất cho Ông T5 Truyền Thống, đến ngày 22/10/2012 UBND huyện U mới cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T5 Truyền Thống phần đất ông T4 đang sử dụng hiện nay liền kề với đất đang tranh chấp với ông Thái Việt T. Đến năm 2015 Ông Nguyễn Mười B chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị H, ông Thái Việt T sử dụng. Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Thái Việt T, bà Phạm Thị H là đúng quy định của pháp luật về đất đai, phần đất tranh chấp có diện tích: 3.216,5 m^2 nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của bà H, ông T. Diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay theo trích đo địa chính số TĐ 91- 2023 ngày 12/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U thì đất của ông T5 Truyền Thống không tính phần tranh chấp với ông T vẫn còn đủ theo Giấy chứng nhận QSD đất số BK 422691 ngày 22/10/2012 mà UBND huyện U cấp cho Ông T5 Truyền Thống. Còn việc đổi đất giữa ông T4 và ông Mười B thì không có hồ sơ thể hiện sự trao đổi đất giữa ông T4 và ông Mười B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V và ông Trần Văn T3, Nguyễn Mười Ba K đến Tòa án không có ý kiến trình bày.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

+ Chấp nhậnmột phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Việt T và vợ bà Phạm Thị H, về việc yêu cầu bị đơn ông Trang Truyền T4 và vợ bà Trương Thu T1 trả phần đất đã lấn chiếm có diện tích: 3.216,5 m^2 đồng thời tháo dỡ chuồng trại, cây trồng ra khỏi phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất,đấttọa lạc tại ấp M, xã A, huyện U tỉnh Kiên Giang.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T5 Truyền Thống về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSD đất số CA 623296 ngày 31/12/2015 của UBND huyện U cấp cho bà Phạm Thị H.

+Buộc Ông Trang Truyền T4 và vợ bà Trương Thu T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Thái Việt T và vợ bà Phạm Thị H phần đất có diện tích diện tích 3.216,5 m^2 theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 19/5/2023 và theo trích đo địa chính số TĐ 91-2023 ngày 12/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U, đấttọa lạc tại ấp M, xã A, huyện U tỉnh Kiên Giang. (Theo Giấy chứng nhận QSD đất số CA 623296 ngày 31/12/2015 của UBND huyện U tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Phạm Thị H). Ông Thái Việt T và vợ bà Phạm Thị H được sử dụng các cây trồng trên đất. (gồm:03 cây xoài, 105 cây dừa, 02 cây mãng cầu; 01 cây tràm bông vàng; 03 bụi tre; 02 bụi trúc; 01 cây ổi; 780 cây chuối theo chứng thư định giá), đồng thời có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho ông T5 Truyền Thống và bà Trương Thu T1 theo định giá với số tiền 36.269.000 đồng (Ba mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi chín ngàn đồng chẵn).

+Về chi phí thẩm định, đo đạc, chi phí giám định: Theo quy định tại Điều 157; 161 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì phía ông Trang Truyền T4, bà Trương Thu T1, ông Thái Việt T, bà Phạm Thì H3 mỗi bên chịu ½ chị phí định giá và chi phí đo đạc. Chi phí định giá: 4.400.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000054 ngày 22/12/2023 của Công ty Đ. Chi phí đo đạc 13.902.872 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000595 ngày 20/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U. Phía ông T đã tạm nộp, cho nên phía ông T4, bà T1 trả lại cho phía ông T với số tiền là: 9.151.436 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Thái Việt T, bà Phạm Thị H và bị đơn ông Trang Truyền T4, bà Trương Thu T1 có đơn kháng cáo với nội dung:

Nguyên đơn ông Thái Việt T, bà Phạm Thị H yêu cầu: Không đồng ý chịu ½ chi phí định giá và chi phí đo đạc với số tiền 9.151.436 đồng vì bên bị đơn thua kiện. Không đồng ý trả cho bị đơn giá trị cây trồng với số tiền 36.269.000 đồng vì bên bị đơn tự ý đem cây vào trồng trên đất của ông bà là bất hợp pháp. Yêu cầu bên bị đơn xử lý các loại cây trồng trên ra khỏi đất của ông bà và trả lại đúng hiện trạng ban đầu.

Bị đơn ông Trang Truyền T4, bà Trương Thu T1 yêu cầu: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Thái Việt T, bà Phạm Thị H và bị đơn ông Trang Truyền T4, bà Trương Thu T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của các ông bà.

Luật sư Phạm Quang C trình bày tranh luận: Yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; hủy bản án sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang vì có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, không đưa ngân hàng N chi nhánh huyện U, Kiên Giang II vào tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; hủy bản án sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Trần Văn V, ông Trần Văn T3, ông Thái Đức D vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Mười B vắng mặt tại nơi cư trú đã được niêm yết hợp lệ nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu: Không đồng ý chịu ½ chi phí định giá và chi phí đo đạc với số tiền 9.151.436 đồng vì bên bị đơn thua kiện. Không đồng ý trả cho bị đơn giá trị cây trồng với số tiền 36.269.000 đồng vì bên bị đơn tự ý đem cây vào trồng trên đất của ông bà là bất hợp pháp. Yêu cầu bên bị đơn xử lý các loại cây trồng trên ra khỏi đất của ông bà và trả lại đúng hiện trạng ban đầu.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Đất của vợ chồng ông T bà H diện tích 41.767,5m^2 được cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2015, đất của vợ chồng ông T4 bà T1 diện tích 45.193,3m^2 được cấp GCNQSDĐ số 422691 ngày 22/10/2012, diện tích tranh chấp 3.216,5m^2 nằm giữa giáp ranh với 2 diện tích đất trên, xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông T4 cung cấp hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp GCNQSDĐ số BK 422691 ngày 22/10/2012 diện tích 45.193,3m^2 cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện N, xét thấy Bản án sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng buộc ông T4 bà T1 trả cho vợ chồng ông T bà H 3.216,5m^2 nằm trong GCNQSDĐ số BK 422691 ngày 22/10/2012 diện tích 45.193,3m^2 đã thế chấp ngân hàng nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng cần phải đưa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện N vào tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện N vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, cấp sơ thẩm chưa làm rõ quyền sử dụng đất của ông T4 và bà T1 thiếu so với diện tích đất được cấp là 45.193,3m^2 nguyên nhân thiếu là do đâu.

Từ những sai sót nêu trên của tòa án cấp sơ thẩm mà tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc hủy bản án sơ thẩm do có tình tiết mới là ông T5 Truyền Thống cung cấp hồ sơ vay vốn ở giai đoạn xét xử phúc thẩm nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

Do hủy toàn bộ bản án để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, vì vậy không xem xét kháng cáo của các đương sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[7] Về án phí sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu

Ông Thái Việt T và bà Phạm Thị H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000559 và 0000560 cùng ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Bà Trương Thu T1 được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000552 ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

3. Về án phí sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu

Trả lại cho ông Thái Việt T và bà Phạm Thị Hằng S tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000559 và 0000560 cùng ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Trả lại cho bà Trương Thu T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000552 ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện U Minh Thượng;
- THA dân sự huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha