

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-PT.

Ngày: 27-01-2022

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: Bà Bùi Kim Rết.

Các thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 169/2021/QĐ-PT ngày 09/12/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 05/QĐ-PT ngày 06/01/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1967

Địa chỉ: K3/26C, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Lôi Văn Th, sinh năm 1971

Địa chỉ: 218/22, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Bích Ch, sinh năm 1970

Địa chỉ: 218/22, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1969

+ Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: 33, khu phố 6, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Lê Thị Quốc Q, sinh năm 1977

Địa chỉ: C2 Chung cư H, phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Phan Văn U, sinh năm 1975.

- + Bà Trần Thị X, sinh năm 1979.
- + Anh Phan Vũ L , sinh năm 1998
- + Chị Phan Thùy L , sinh năm 2000
- + Em Phan Quang L , sinh năm 2000
- + Em Phan Nhật L , sinh năm 2006

Cùng địa chỉ: 125C, khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của em Phan Nhật L : Ông Phan Văn U, sinh năm 1975 và bà Trần Thị X, sinh năm 1979

Địa chỉ: 125C, khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- + Ông Lê Tấn K, sinh năm 1955
- + Bà Đặng Thị L , sinh năm 1954 (đã chết)
- + Anh Lê Quốc H , sinh 1980
- + Anh Lê Anh V , sinh năm 1973
- + Anh Lê Quốc H , sinh năm 1979
- + Chị Cao Thị Út N , sinh năm 1985
- + Em Lê Trà A, sinh năm 1999
- + Em Lê Hoàng S, sinh năm 2012

Cùng địa chỉ: Tân B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của em Lê Hoàng S là ông Lê Quốc H , sinh năm 1985 và bà Cao Thị Út N , sinh năm 1985

Địa chỉ: Tân B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà Đặng Thị L chết ngày 19/7/2021, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L gồm: ông Lê Tấn K (chồng) và các con anh Lê Anh V , anh Lê Quốc H , chị Lê Thị Phương Q , anh Lê Quốc H , chị Lê Thị Quốc Q .

- + Bà Lê Thị Thanh Tr , sinh năm 1974
- + Chị Nguyễn Thị (Thụy) Thúy A, sinh năm 1997
- + Chị Nguyễn Thị (Thụy) Thúy V, sinh năm 2001
- + Anh Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 2002

Cùng địa chỉ: K3/26C, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q .

(ông Q, bà Q, anh H có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q trình bày:

Vào cuối năm 1999, ông có mua của bà Nguyễn Kim Ng 36 m² đất tại địa

chỉ K3/26C, ấp T, phường B, thành phố B. Sau đó ông làm nhà, chừa lại một phần đất bên hông và sau nhà để làm đường thoát nước mưa, nước sinh hoạt gia đình, làm cửa hậu, cửa sổ.

Đầu năm 2003, ông tiếp tục mua thêm của ông Lê Tấn K khoảng 20m²; cuối năm 2003 ông mua thêm của bà Trần Thị Ngọc Ng khoảng 2,5m² đất. Cũng thời gian này ông Lôi Văn Th và bà Nguyễn Thị Bích Ch mua đất và nhà liền kề bên cạnh nhà ông (tại địa chỉ K3/125C, ấp T, phường B, thành phố B). Quá trình sử dụng đất, ông phát hiện vợ chồng ông Th lấn chiếm đất của ông. Năm 2007, vợ chồng bà Ch chuyển nhượng thửa đất cho ông S, bà H.

Năm 2008, ông khởi kiện vợ chồng ông Th đến Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Tòa án chấp nhận và buộc ông S, bà H trả lại cho ông 0,2m² đất. sau đó ông làm thủ tục kê khai đến năm 2010 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 60, tờ bản đồ 11 phường B, thành phố B). Khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông phát hiện trước đó ông Lôi Văn Th còn lấn chiếm phần đất giáp ranh của ông có kích thước ngang 1m dài 2,8 m, phần đất này không nằm trong phần đất ông đã khởi kiện bà Ch trước đó. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Lôi Văn Th trả lại cho ông 2,8m² đất (ngang 1m, dài 2,8m) hiện tại do bà Q đang quản lý, sử dụng.

Sau khi Tòa án Biên Hòa có quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 20/4/2021, thì ngày 15/5/2021 ông Q nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Lôi Văn Th phải bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền 26.500.000 đồng do việc ông phải đi lại để khởi kiện ông Th.

- Bị đơn ông Lôi Văn Th trình bày:

Ngày 17/11/2003, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Bích Ch nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ngọc Ng 63,1m² đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ 11, phường B, thành phố B. Thửa đất số 68 này sát ranh thửa đất của ông Nguyễn Hữu Q. Lúc mua thì thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sang tên cho ông. Năm 2007, ông chuyển nhượng thửa đất số 68 cùng tài sản trên đất cho bà Trần Ngọc H và ông Nguyễn Ngọc S, đôi bên đã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Bích Ch trình bày:

Bà là vợ của ông Th, bà thống nhất với trình bày của ông Th và xác định không liên quan đến tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Ngọc H và ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Ngày 20/11/2007, ông bà mua căn nhà và đất tại địa chỉ K3/125C, ấp T, phường B, thành phố B của ông Lôi Văn Th và bà Nguyễn Thị Bích Ch. Đến năm 2008, ông Q khởi kiện bà Ch vì trước đó lấn đất của ông Q, Tòa án đã xác định bà Ch có lấn của ông Q 0,2 m² đất nên ông bà đồng ý và đã trả lại cho ông Q phần đất đó. Đến ngày 26/10/2011 ông bà đã bán lại căn nhà và đất nêu trên

cho bà Lê Thị Quốc Q (lúc bán thì không có tranh chấp gì liên quan đến nhà đất trên). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông bà không có ý kiến gì vì không còn liên quan gì đến thửa đất đã bán.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Quốc Q trình bày:*

Ngày 26/10/2011, bà mua của bà H ông S thửa đất số 68 như vợ chồng bà H đã trình bày. Lúc bà mua thửa đất này không có tranh chấp và đôi bên đã làm thủ tục sang tên. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q (vì bà biết rõ nguồn gốc thửa đất bà mua cũng như thửa đất của ông Q đều có nguồn gốc trước đây của cha mẹ bà).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn U, bà Trần Thị X, anh Phan Vũ L, chị Phan Thùy L, anh Phan Quang L trình bày:*

Là những người trong gia đình đang thuê nhà của bà Lê Thị Quốc Q, căn nhà này liên quan đến việc khởi kiện giữa ông Nguyễn Hữu Q và ông Lôi Văn Th, việc tranh chấp này không liên quan gì đến họ, họ không có ý kiến và yêu cầu gì cả.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn K, bà Đặng Thị L, anh Lê Quốc H, anh Lê Anh V, anh Lê Quốc H, chị Cao Thị Út N, em Lê Trà A trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất của ông Nguyễn Hữu Q trước đây do ông Kịch chuyển nhượng cho ông Q, còn diện tích đất ông Q kiện ông Th bà Q đã mua lại vào năm 2011. Hiện nay ông Kịch cùng vợ, con cháu quản lý nhà đất giúp bà Q, không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông Q và ông Th, không có ý kiến và yêu cầu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh Tr, chị Nguyễn Thị (Thủy) Thúy A, chị Nguyễn Thị (Thủy) Thúy V, anh Nguyễn Hữu Đ:*

Là vợ và các con của ông Nguyễn Hữu Q, đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

- *Tại bản án sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 135, 136 của Luật đất đai năm 2003; Căn cứ pháp lệnh 10/2009/PLUBTVQH 12 ngày 27/02/2009.*

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q đối với ông Lôi Văn Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

Ngày 18/6/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Lôi Văn Th trả lại phần đất 2,8m² được giới hạn bởi các mốc 22, 23, 18, 19, 14, 15, 16 và bồi thường thiệt hại cho ông từ ngày khởi kiện 02/12/2011 cho đến nay là 26.500.000 đồng.

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

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo:

Qua các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung kháng cáo, nhận thấy: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp 2,8m² đất thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ số 11 phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 19/4/2021 (Bút lục số 782, 783) thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ vắng mặt các đương sự là không đúng quy định tại Điều 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau đó Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 19/4/2021 gửi cho các đương sự, và đồng thời ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên Tòa án chỉ gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử cho nguyên đơn, còn Thông báo kết quả phiên họp lại không gửi cho nguyên đơn. Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù có biên bản làm việc với UBND phường Bửu Hòa, biên bản niêm yết Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho họ tại địa chỉ họ cư trú và tại UBND phường Bửu Hòa nhưng toàn bộ các biên bản này đều bị sửa chữa ngày, tháng niêm yết. Do đó, việc niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không bảo đảm đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 179 BLTTDS. Như vậy, thủ tục tố tụng về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại Điều 210 BLTTDS chưa được thực hiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm ngày 07/6/2021, nguyên đơn có yêu cầu được xem xét công khai tài liệu chứng cứ của phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 26.500.000 đồng tiền chi phí đi lại nhận thấy: Như đã phân tích ở trên, do cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên nhận định cho rằng yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Q là sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của ông Q...là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của TAND thành phố Biên, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Đối với

nội dung kháng cáo của ông Q về nội dung yêu cầu khởi kiện cấp phúc thẩm không xem xét mà sẽ được xem xét lại ở cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bị đơn ông Lôi Quốc Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự. Tại cấp phúc thẩm những người thuê nhà gồm ông Phan Văn U, bà Trần Thị X, anh Phan Vũ L, chị Phan Thùy L, em Phan Quang L, em Phan Nhật L hết hạn thuê nhà ngày 15/01/2022. Mặt khác, bà L (vợ ông K) chết. Ông K và các con được xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Xét thấy, phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ, hiện nay một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không còn ở trên đất, do vậy việc xét xử không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người này.

[3] Về tố tụng:

Trong hồ sơ vụ án thể hiện các văn bản tố tụng như: Thông báo hoãn phiên họp công khai chứng cứ số 78 ngày 26/02/2021 (BL758); Thông báo kết quả công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử không tổng đạt trực tiếp cho các đương sự mà Tòa án niêm yết tại địa chỉ nơi cư trú và tại Ủy ban nhân dân. Tuy nhiên, các văn bản niêm yết nêu trên (bút lục số 760, 761, 762, 788, 789, 790, 792, 793, 794, 797, 798, 799, 800, 801, 802...) đều có sửa chữa về thời gian niêm yết, trong đó có văn bản niêm yết cho ông Q là nguyên đơn. Như vậy việc thực hiện cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án sơ thẩm cho các đương sự chưa đảm bảo, vi phạm Điều 70, Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q đề nghị Tòa án công khai chứng cứ vì ông chưa nhận được thông báo tham gia phiên họp và chưa được công khai chứng cứ. Trường hợp này lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải kiểm tra về phần thủ tục nhằm đảm bảo quyền của đương sự, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng *Ông Q nộp đơn khởi kiện bổ sung sau thời điểm Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử* là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ.

Tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 19/4/2021 (BL 781, 782) các đương sự đều vắng mặt, Tòa án cấp sơ thẩm lập Biên bản làm việc với nội dung “các đương sự vắng mặt lập biên bản không tiến hành phiên họp được”, nhưng vẫn lập “Biên bản công khai chứng cứ” vắng mặt các đương sự, chỉ có Thẩm phán, thư ký (BL 782) tham gia phiên họp là chưa đảm bảo về thành phần tham gia phiên họp công khai chứng cứ theo quy định tại Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm đưa những người thuê nhà vào tham gia tố tụng với tư cách những người liên quan là không cần thiết. Vì ông Q chỉ kiện ông Th tranh chấp 2,8m² đất giáp ranh, không tranh chấp toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, vì vậy cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Do vụ án bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của ông Q.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do vụ án bị hủy nên ông Nguyễn Hữu Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q với bị đơn ông Lôi Văn Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Hữu Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001723 ngày 18/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Bùi Kim Rết