

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 401/2023/DS-PT
Ngày 28-11-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 28 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 618/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phan Thị K, sinh năm 1932; địa chỉ: Số A ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1968, địa chỉ: Số A ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 13/01/2023).

- Bị đơn:

1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1948; địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1951;

4. Bà Phan Thị Ánh H, sinh năm 1970;

5. Bà Phan Thị L, sinh năm 1972;

6. Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1976;

7. Bà Phan Thị Kim T2, sinh năm 1981;

8. Ông Phan Tiến S, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

9. Bà Trần Thị Cẩm H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

10. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1968; địa chỉ: Số A ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

11. Bà Phan Thị Đ1, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số D, Ô Khu A đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

12. Bà Phan Thị Đ2, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số B, Ấp E, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

13. Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1962; địa chỉ: Số H, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

14. Ông Phan Văn T4, sinh năm: 1956; địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

15. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: ông Đinh Văn S1, Chủ tịch.

16. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã B: ông Nguyễn Ngọc N, Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Phan Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phan Thị K cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Năm 1960 gia đình bà Phan Thị K về các thửa đất số 1694 (thửa 43, 49 mới), thửa 1708 (thửa 42 mới), 1709 (thửa 48 mới); cùng tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ số 05 mới), diện tích 1.650m², loại đất thổ, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện

T, tỉnh Long An để sinh sống. Nguồn gốc các thửa đất trên là của cha mẹ ông Nguyễn Văn L1 để lại cho ông L1 vào năm 1960 đến ngày 13/9/1995 ông L1 kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1708. Khi cấp giấy không tiến hành đo đạc, không ký giáp ranh, không cắm mốc. Các thửa đất này sau khi được cấp giấy vẫn do ông L1 và bà K trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngày 09/12/2001, ông Nguyễn Văn L1 chết, bà K tiếp tục sử dụng đất. Quá trình sử dụng các khu đất A, B, C ông L1 có trồng các cây gồm cây dừa trồng năm 1976 (đã đốn làm nhà vào năm 2005 còn lại các gốc dừa), cây trúc trồng năm 1975, cây mận trồng năm 2007. Đối với các khu tranh chấp còn lại thì hiện trạng trước đây là cái mương do ông L1 đào để nuôi cá, còn bụi trúc ở sát bờ mương do ông L1 trồng. Khoảng năm 2005, khi làm hàng rào lưới B40 phía trước nhà, bà K chỉ làm tới mé đường nước thuộc khu A, B, C mà không làm bao hết đường nước là do ông T ngăn cản, bà K có báo Trưởng ấp giải quyết nhưng không lập biên bản. Khoảng năm 2012 gia đình ông Đ lập một phần mương thuộc khu J, khi đó gia đình bà K ngăn cản, có báo chính quyền là Trưởng ấp đến đất xem nhưng không có lập biên bản. Khi tiến hành làm hàng rào lưới B40 phía trước nhà, bà K xác định đất của bà tới bụi trúc bao gồm cả phần mương nhưng do bà K muốn chừa lại phần mương để tiện sử dụng nên không làm hàng rào hết phần cái mương. Ngày 27/9/2005, bà K làm thủ tục nhận thừa kế thửa 1708 đã cấp cho ông L1. Đến ngày 20/3/2020, bà K kiểm tra lại diện tích đất để làm thủ tục thừa kế cho con là ông D thì phát hiện ông Phan Văn Đ, ông Phan Văn T lấn chiếm đất của bà K thửa đất số 1694 (thửa 43, 49 mới), thửa 1708 (thửa 42 mới), 1709 (thửa 48 mới), tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ số 05 mới), diện tích 1.650m², loại đất thổ, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Vì vậy bà Phan Thị K khởi kiện yêu cầu:

- Ông Phan Văn T trả lại cho bà Phan Thị K phần đất tại các vị trí: Khu A diện tích 64,5m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); Khu B diện tích 53,4m² thuộc thửa đất 49 (thửa cũ số 1694); Khu C diện tích 10,6m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ số 1694); cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 29/3/2021.

- Ông Phan Văn Đ trả lại cho bà Phan Thị K phần đất tại các vị trí: Khu D diện tích 17,8m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694); Khu E diện tích 729,8m² thuộc thửa đất số 49 (thửa cũ 1694); Khu F diện tích 72,7m² thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); Khu G diện tích 7,6m² thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); Khu J diện tích 122,8m² thửa đất số 59; Khu K diện tích 5,6m² thửa đất số 59; Khu L diện tích 8,5m² thửa đất số 43; cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 29/3/2021.

Ông D đồng ý với Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021, duyệt ngày 29/3/2021, không yêu cầu đo đạc lại. Đồng ý với Chứng thư thẩm định giá của

Công ty Cổ phần T, không yêu cầu định giá lại. Đối với phần đất tranh chấp thuộc khu I diện tích 6m², ông D xác định thuộc đất của bà K. Bà K không tranh chấp khu I với ông Đ, ông T trong vụ án này. Ngoài ra ông D xác định bà K không yêu cầu ông T, ông Đ trả lại phần đất thuộc khu nào khác đối với Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 29/3/2021. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà K không còn yêu cầu hay ý kiến nào khác trong vụ án này.

Trong đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn T trình bày:

Nguồn gốc đường nước bà K tranh chấp là của ông Phan Văn P (ông nội của ông T) để thừa kế cho ông Phan Văn T6 (cha ông T) vào ngày 02/10/1897. Năm 2000 bà Nguyễn Thị G (mẹ ông T) chết, năm 2003 ông Phan Văn T6 chết để lại phần đất có đường nước cho ông T thừa kế, ông T chưa làm thủ tục nhận thừa kế do đất tranh chấp. Từ sau khi ông T6 chết, thì ông T là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Hiện trạng đất tranh chấp là đường nước trước đây là đất biên trồng sau này đến năm 1963 ông T đào làm đường nước ra sau rạch công cộng B để tháo nước phục vụ sản xuất cho khoảng 03ha đất lúa, cho ghe xuồng vào để vận chuyển lúa. Năm 1963 ông T đặt bọng thoát nước cho đến nay.

Năm 1986 lộ làng B hình thành nên bà con sử dụng đường bộ nhưng gia đình ông vẫn sử dụng đường nước này để phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày và chăn nuôi. Sau khi bà K xây dựng nhà thì có cấm cọc rào ở phía mặt lộ làng còn phía sau thì không cấm, cây cọc cấm sát mé đường nước và làm hàng rào lưới B40 tới mé đường nước có chừa phần đường nước ra, tiếp theo bà K có trồng dừa (nay chỉ còn gốc dừa) để làm ranh giữa phần đất của bà K và đường nước, hiện tại các gốc dừa vẫn còn. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K do đường nước là của gia đình ông. Bà K khởi kiện nhưng không có căn cứ, tài liệu nào chứng minh là đường nước của bà K. Bởi lẽ bà K được ông bà của ông cho một diện tích đủ để cất nhà ở như hiện nay. Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu ông Phan Văn T được quyền sử dụng đất tại các vị trí: Khu A diện tích 64,5m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu B diện tích 53,4m² thuộc thửa đất số 49 (thửa cũ 1694) và khu C diện tích 10,6m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694); cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021, duyệt ngày 29/3/2021. Ông thống nhất với Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021, duyệt ngày 29/3/2021 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T, không yêu cầu định giá lại. Ngoài ra ông T không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn Đ trình bày:

Trước đây do bà K ông L1 không có đất để ở nên ông nội của ông Đ cho một phần diện tích đất đủ để xây dựng nhà ở, phần đất này thuộc một phần thửa 48 tờ bản đồ số 05.

Nguồn gốc thửa đất số 1443 (thửa 59 mới), tờ bản đồ số 01 (tờ bản đồ số 05 mới) tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An của ông Đ do cha của ông Đ là ông Phan Văn T6 để thừa kế lại vào năm 1986. Ngày 23/5/1997 ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy không đo đạc thực tế nhưng có cán bộ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện vào kiểm tra đất trước khi được cấp giấy, không ký giáp ranh, không cắm cột mốc. Sau khi ông Đ được cấp giấy quyền sử dụng đất thì ông quản lý sử dụng đất cho đến nay. Đối với thửa đất số 43, 49 theo bản đồ địa chính năm 1995 là thửa đất số 1694 của ông Phan Văn C. Năm 2006 ông Đ và ông C hoán đổi vị trí đất cho liền canh liền cư. Ông C đã giao cho ông thửa đất 1694 (thửa 43, 49 mới) cho ông canh tác sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Hiện ông Đ chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C chết năm 2009. Hiện tại vợ ông C là bà Bùi Thị B cùng các con của ông C cùng đồng ý hoán đổi đất không ai tranh chấp.

Năm 2009 con bà K là ông D có gặp bà B xin mua lại phần đất phía sau nhà thêm 1,6m x 14m chiều ngang bằng chiều ngang căn nhà (theo Mảnh trích đo thuộc khu F) với giá 6.000.000đồng. Bà B và ông Đ thống nhất đồng ý bán đất cho bà K với giá 6.000.000đồng, bà B là người nhận tiền từ bà K và giao tiền lại cho ông Đ. Đến năm 2019 thì bà K, ông D và ông Đ tranh chấp đất, khi này ông D có đòi lại tiền đã mua đất nên ông Đ đã trả lại cho ông D 9.000.000đồng tính luôn tiền lãi, như vậy ông D đã thừa nhận phần đất thuộc khu F phía sau nhà bà K không phải là đất của bà K. Ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K vì đất tranh chấp là của ông Đ. Đối với phần đất thuộc khu I, diện tích 6m² thì ông Đ thống nhất thuộc quyền sử dụng đất của bà K.

Ông Đ đồng ý với Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021, duyệt ngày 29/3/2021 không yêu cầu đo đạc lại. Đồng ý với Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T, không yêu cầu định giá lại. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K. Ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu xác định ông Phan Văn Đ được quyền sử dụng đất tại các vị trí: Khu D diện tích 17,8m² thuộc thửa đất 43, 49 (thửa cũ số 1694), Khu E diện tích 729,8m² thuộc thửa đất số 43, 49 (thửa cũ 1694); khu F diện tích 72,7m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu G diện tích 7,6m² thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu J diện tích 122,8m² thửa đất số 59; khu K diện tích 5,6m² thửa đất số 59 và khu L diện tích 8,5m² thửa đất số 59, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021 duyệt ngày 29/3/2021. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong Công văn số 1518/CV-UBND-NC ngày 11/3/2022, Công văn số 1777/CV-UBND-NC ngày 18/3/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5, diện tích 2510m², đất ở tại nông thôn do ông Võ Văn T7 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5, diện tích 1201m², đất trồng lúa, sổ mục kê tên ông Phan Văn Đ. Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5, diện tích 524m², đất ở tại nông thôn, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ mục kê tên ông Nguyễn Văn L1. Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5, thuộc một phần thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 1. Thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 1, diện tích 2850m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Phan Văn C năm 1995, hiện nay thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 5, diện tích 1201m² và thửa số 49, tờ bản đồ số 5, diện tích 967m².

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn C là cấp cho cá nhân và đúng theo trình tự theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 1694 (cũ), tờ bản đồ số 1 (cũ) đối chiếu bản đồ địa chính hiện nay cùng vị trí và thuộc các thửa 43, 49 (mới), tờ bản đồ số 5 (mới). Thửa đất số 1708 (cũ), tờ bản đồ số 1 (cũ) diện tích 1650m² đối chiếu bản đồ địa chính hiện nay thuộc một phần thửa đất số 42 (mới), tờ bản đồ số 5 (mới) chưa đo đạc chỉnh lý theo diện tích thực tế. Đối chiếu bản đồ địa chính cũ tỷ lệ 1/5000 với bản đồ địa chính mới tỷ lệ 1/2000: Thửa đất số 42 (mới), tờ bản đồ số 5 (mới), diện tích 2510m² thuộc thửa đất số 1708 (cũ), tờ bản đồ số 1 (cũ), diện tích 1650m² và thửa đất số 1707 (cũ), tờ bản đồ số 1 (cũ), diện tích 1000m². Thửa đất số 48 (mới), tờ bản đồ số 5 (mới) diện tích 524m², chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ mục kê tên ông Nguyễn Văn L1, đối chiếu bản đồ địa chính cũ thuộc thửa 1079 (cũ), tờ bản đồ số 1 (cũ), diện tích 612m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn C. Vào năm 1968 khi bà kết hôn với ông C thì bà được cha mẹ chồng cho đất ruộng thửa 1694 để canh tác sản xuất. Vợ chồng bà canh tác lúa thu hoạch hàng năm. Ranh giới thửa đất của bà với đất của gia đình ông L1, bà K là sát mí tường nhà bà K. Năm 2006, vợ chồng bà mới hoán đổi đất cho ông Phan Văn Đ. Ông Đ lấy thửa 1694. Sự việc hoán đổi đã thực hiện xong. Ông Đ làm thủ tục chuyển quyền cho ông C. Ông C cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Ông C chưa kịp làm thủ tục chuyển quyền cho ông Đ thì ông Phan Văn C chết. Nhưng gia đình bà vẫn giữ nguyên là đổi đất, không tranh chấp. Vào năm 2009 con của bà K là Nguyễn Ngọc D có gặp bà để mua thêm phần đất phía sau nhà 1,6m và chiều ngang căn nhà bà K là 14m với giá 6.000.000 đồng. Phía bên bà cũng đồng ý chuyển nhượng với số tiền 6.000.000 đồng. Bà nhận tiền đã đưa cho ông Phan Văn Đ. Vì tình nghĩa xóm giềng, có chuyển nhượng thêm cho nhà bà K có chân tường vững chắc. Thửa 1694 nay là thửa mới 49, 43 gia đình bà cũng đã giao cho ông Đ. Gia đình bà với các con bà gồm Phan Thanh T1, Phan Thị Ánh H, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Kim L2, Phan Tiến S cũng không ai ý kiến gì.

Đối với phần đất có đường nước mà bà Phan Thị K tranh chấp với ông Phan Văn T thì bà có ý kiến như sau: Trước đây, khi đến làm ruộng thì bà đã thấy có đường nước rồi có chiều ngang khoảng 5m chứ không phải nhỏ như bây giờ. Gia đình bà sử dụng đường nước để phục vụ sản xuất lúa, vận chuyển hàng hóa, hoa màu, vật tư nông nghiệp bằng xuồng ghe ra rạch công cộng hoặc chở lên lộ làng B. Đây là đường nước mà gia đình ông bà của ông T, ông Đ đào sử dụng phục vụ cho các thửa đất phía trong chứ không phải là đường nước của bà K. Vì nguồn gốc đất bà K cất nhà ở là chỉ có ngôi nhà được ông bà của ông Đ, ông T cho ở nhờ. Đường nước này ngày xưa rất rộng vì bà chở lúa bằng ghe khoảng hơn 1.000 gạ lúa về nhà. Ngoài ra bà B không có ý kiến hay yêu cầu nào khác trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T1, bà Phan Thị Ánh H, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị L2, ông Phan Tiến S trình bày:

Các ông bà là con của bà Bùi Thị B và ông Phan Văn C. Ông bà thống nhất với lời trình bày của bà Bùi Thị B. Gia đình ông bà đã hoán đổi đất với ông Đ rồi nên không tranh chấp với ông Đ. Ông bà không có ý kiến hay yêu cầu nào khác trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ông là con của bà Phan Thị K và ông Nguyễn Văn L1. Hiện tại ông sống chung với bà K. Đất đai do bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông thừa nhận có mua thêm diện tích phía sau nhà của bà Bùi Thị B (vợ ông C) dài 1,6m x 14m chiều ngang bằng chiều ngang căn nhà với giá 6.000.000 đồng và đã đưa tiền cho bà B. Ông mua thêm phần đất này là do ông thiếu hiểu biết nghĩ rằng phần đất đó của ông C. Khi biết đất của bà K đứng tên nên ông đòi tiền lại. Ông đã nhận 9.000.000 đồng từ ông Phan Văn Đ, trong đó tiền mua đất là 6.000.000 đồng, tiền lãi 3.000.000 đồng để bù đắp lại cho ông khi ông Đ sử dụng số tiền chuyển nhượng này. Ông T8 chỉ là người chứng kiến việc nhận tiền giữa các bên. Ông thừa nhận đường nước đang tranh chấp có từ rất lâu đời, gia đình ông T là người trực tiếp sử dụng. Gia đình ông cũng có sử dụng chung. Ông T là người nạo vét và đặt bọng. Ông T sử dụng đường nước vào mục đích sinh hoạt gia đình, phục vụ chăn nuôi. Suốt mấy chục năm ông T chăn nuôi heo và thoát nước ra đường nước đang tranh chấp. Gia đình ông lâu lâu cũng múc nước tưới cây trên phần đất bà K đang cất nhà ở. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn Đ. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 trình bày: Bà là vợ của ông Phan Văn T. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T không bổ sung thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc D. Hiện tại bà sống chung với bà Phan Thị K. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T4, bà Phan Thị Đ2, bà Phan Thị T3, bà Phan Thị Đ1 trình bày: Trước yêu cầu phản tố của ông T thì các ông bà thống nhất và không có tranh chấp. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B trình bày:

Ủy ban nhân dân xã B tiến hành xác minh các ông, bà lớn tuổi xung quanh và được cung cấp thông tin như sau: Năm 1962 ông Phan Văn T6 (cha của ông Phan Văn T) có đào đường nước từ phần đất giáp ranh đất của ông Phan Văn T9 (cha ông Phan Văn C) đến đường đi (nay lộ Tập đoàn A) để thuận tiện sản xuất và vận chuyển lúa sau thu hoạch (vì trước đây nhân dân sản xuất chủ yếu vận chuyển lúa bằng ghe). Đến khoảng năm 1985, ông Phan Văn T6 cho con là ông Phan Văn T phân đất sản xuất và cất nhà ở. Từ đó, ông Phan Văn T sử dụng đường nước này để sản xuất từ năm 1985 đến nay. Đường nước này trước đây được dùng chung cho nhiều hộ gia đình để vận chuyển lúa, đến khoảng năm 1985 đường lộ Tập đoàn A được hình thành, mở rộng nên nhân dân vận chuyển lúa bằng đường bộ, từ đó đường nước này chỉ còn hộ ông Phan Văn T sử dụng đến nay.

Vụ án được Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý vào ngày 27/10/2020 và xét xử tại Bản án số 28/2022/DSST ngày 08/4/2022 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đ và ông T. Sau khi xử sơ thẩm, bà K kháng cáo, Bản án phúc thẩm số 206/2022/DS-PT ngày 17/8/2022 đã huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với nhận định cho rằng, vị trí I diện tích 6m² trong Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 các đương sự không có tranh chấp nhưng Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà K, đồng thời vị trí D diện tích 17,8m² các đương sự tranh chấp nhưng Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 04/11/2022, Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý lại vụ án và xét xử theo trình tự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã căn cứ khoản 2 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 228, 266, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Phan Văn Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Phan Văn T về tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T đối với bà Phan Thị K về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định ông Phan Văn T được quyền sử dụng đất tại các vị trí: Khu A diện tích 64,5m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu B diện tích 53,4m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694) và khu C diện tích 10,6m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694); cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021 duyệt ngày 29/3/2021.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Đ đối với bà Phan Thị K về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định ông Phan Văn Đ được quyền sử dụng đất tại các vị trí: Khu D diện tích 17,8m² thuộc thửa đất 43 (thửa cũ số 1694), Khu E diện tích 729,8m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694); khu F diện tích 72,7m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu G diện tích 7,6m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu J diện tích 122,8m² thuộc thửa đất số 59; khu K diện tích 5,6m² thuộc thửa đất số 59 và khu L diện tích 8,5m² thuộc thửa đất số 43; cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021 duyệt ngày 29/3/2021.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 702895 ngày 13/9/1995 đối với thửa 1708 của bà Phan Thị K.

Vị trí tứ cận đất được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021 duyệt ngày 29/3/2021.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị K phải chịu số tiền 16.630.000 đồng (đã nộp xong).

6. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị K được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2023, nguyên đơn bà Phan Thị K gửi đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Phan Thị K do ông Nguyễn Ngọc D đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, trình bày cho rằng phần diện tích đất tranh chấp bà K được cấp quyền sử dụng do thừa kế từ chồng của bà K. Tuy nhiên nếu thoả thuận, phía bà K ông D đồng ý lấy đủ diện tích 524m² đất thực tế sử dụng tại thửa đất số 48 (thửa 1709 cũ) và được thể hiện trong sổ mục kê. Bị đơn ông Phan Văn T không rút đơn phản tố, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, trình bày cho rằng, phần đường nước gia đình ông T đã sử dụng từ trước đến nay, hiện đang trực tiếp sử dụng, đã đặt cống thoát nước ra phần rạch công cộng. Đối với bị đơn ông Phan Văn Đ, ông Đ không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ông Đ và bà Nguyễn Thị D1 chỉ đồng ý giao thêm 1m đất theo chiều dài và chiều ngang giáp với phần sân nước và bờ tường của bà K, không đồng ý với các yêu cầu còn lại của bà K.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị K nhận thấy:

Năm 1995 ông Nguyễn Văn L1 (chồng bà K) làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1708 cũ (thửa 42 mới) tờ bản đồ số 01, diện tích 1650m² tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ngày 13/9/1995, ông L1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 27/9/2005, bà K được nhận thừa kế thửa đất 1708 từ ông L1 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T thực hiện cập nhật chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không đo đạc thực tế.

Thực tế ông L1, bà K trực tiếp quản lý sử dụng cất nhà ở như hiện nay thuộc thửa đất 48 (thửa cũ 1709), tờ bản đồ số 5, chưa được cấp giấy, sổ mục kê do ông Nguyễn Văn L1 đứng tên, do đó thửa đất tranh chấp với ông T và ông Đ là thửa đất 1709 (cũ) nay là thửa 48 (mới).

Bà Phan Thị K khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Đ trả lại cho bà K phần đất thuộc các vị trí: khu D diện tích 17,8m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694); Khu E diện tích 729,8m² thuộc thửa đất số 49 (thửa cũ 1694); Khu F diện tích 72,7m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); Khu G diện tích 7,6m² thuộc thửa

đất số 48 (thửa cũ 1709); Khu J diện tích 122,8m² thuộc thửa đất số 59; Khu K diện tích 5,6m² thuộc thửa đất số 59; Khu L diện tích 8,5m² thuộc thửa đất số 43. Xét thấy theo ranh bản đồ các phần đất khu D, E, L thuộc thửa đất 43, 49 (thửa 1694 cũ), tờ bản đồ số 05. Tại Công văn số 1518 ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định thửa đất số 1694 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Phan Văn C năm 1995. Ông Đ và vợ con của ông Phan Văn C thống nhất xác định thửa 43, 49 mới (thửa 1694 cũ) trước đây là của ông C đã hoán đổi cho ông Đ. Các ông bà không tranh chấp đối với thửa đất (thửa 43, 49) này. Mặt khác, tại Biên bản thẩm định ngày 14/3/2023 của Tòa án, ông Nguyễn Ngọc D đại diện cho bà K cũng xác định phần diện tích thuộc khu D, E, L trước giờ bà K không quản lý sử dụng, năm 2019 khi bà K tự kiểm tra đo đạc mới phát hiện nên mới đòi lại. Do đó, căn cứ vào quá trình sử dụng đất do các bên đương sự trình bày và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T thì các khu D, E, L thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn C nay thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Đ (do hoán đổi) nên yêu cầu khởi kiện của bà K trả lại các khu D, E, L là không có cơ sở chấp nhận.

Phần đất khu F theo ranh bản đồ thuộc thửa 48 (mới). Tuy nhiên vợ ông C là bà Bùi Thị B trình bày ranh đất giữa bà với bà K là sát mí nhà bà K. Đến năm 2006 bà hoán đổi đất cho ông Đ, gia đình bà giao đất cho ông Đ thì ranh đất cũng như vậy không thay đổi. Năm 2009 ông D (con trai bà K) có gặp gia đình bà B thương lượng mua thêm phần đất này. Tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Ngọc D cũng thừa nhận có mua thêm đất nhưng cho rằng do thiếu hiểu biết, không biết khu F thuộc thửa đất 48 của bà K nên mới mua lại. Như vậy, từ lời trình bày của bà B và ông D đã khẳng định thực tế ranh đất của bà K với ông Đ là sát mí nhà bà K và phần khu F trước đây bà K không sử dụng. Do đó bà K cho rằng khu F thuộc quyền sử dụng của bà để đòi lại là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với các khu G, K, J: Tại Biên bản thẩm định ngày 14/3/2023 của Tòa án, hiện trạng đất bà K đang trực tiếp quản lý sử dụng là các khu H và I. Bà K đã tiến hành xây hàng rào phía trước hết phần diện tích khu H và I, dựng tới mí khu J (ngay phần ranh ông Đ xác định). Thực tế các khu G, K, J nằm ngoài hàng rào bà K sử dụng. Ông D cho rằng các khu G, K, J thuộc quyền sử dụng đất của bà K và yêu cầu ông Đ trả lại đồng thời ông xác định bà K xây dựng hàng rào lưới B40 dựng mí khu J là do chưa lại cái mương để tiện sử dụng. Khi ông Đ đổ đất lấp mương ở khu J ông có ngăn cản và báo Trưởng ấp giải quyết. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Từ những phân tích trên thì không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K với ông Phan Văn Đ.

Bà Phan Thị K khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn T trả lại phần đất tại các vị trí: khu A diện tích 64,5 m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu B diện tích 53,4m² thuộc thửa đất số 49 (thửa cũ 1694) và khu C diện tích 10,6m² thuộc

thửa đất số 43 (thửa cũ 1694) cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021 duyệt ngày 29/3/2021.

Căn cứ vào quá trình hình thành và sử dụng đường nước cho thấy phần đường nước thuộc khu A, B, C do gia đình ông T đào quản lý sử dụng từ năm 1962 cho đến nay do đó bà K khởi kiện cho rằng đường nước của bà đề đòi lại là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên thì không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K với ông Phan Văn T.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T đối với bà Phan Thị K: Ông T được quyền sử dụng đất đối với các khu: Khu A diện tích 64,5m² thuộc thửa đất số 48 (thửa cũ 1709); khu B diện tích 53,4m² thuộc thửa đất số 49 (thửa cũ 1694) và khu C diện tích 10,6m² thuộc thửa đất số 43 (thửa cũ 1694); cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 128-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T lập ngày 24/3/2021 duyệt ngày 29/3/2021 là không thể thi hành án được vì các khu A, B, C không đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị K được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị B, bà Phan Thị Ánh H, bà Phan Thị L2, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thị Kim T2, ông Phan Tiến S, bà Trần Thị Cẩm H1, bà Phan Thị Đ1, bà Phan Thị Đ2, ông Phan Văn T4, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An, Ủy ban nhân dân xã B, huyện T vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này.

[3] Bà Nguyễn Thị K khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Đ và ông Phan Văn T. Các bị đơn ông Đ và ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu được công nhận phần diện tích đất tranh chấp. Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 128-2021 ngày 29/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì bà K tranh chấp với ông T khu A diện tích 64,5m² thuộc một phần thửa đất số 48; khu B diện tích 53,4m² thuộc một phần thửa đất số 49 và khu C diện tích 10,6m² thuộc thửa đất số 43; bà K tranh chấp với ông Đ khu D diện

tích 17,8m² thuộc thửa đất 43, khu E diện tích 729,8m² thuộc thửa đất số 49; khu F diện tích 72,7m² thuộc thửa đất số 48; khu G diện tích 7,6m² thuộc thửa đất số 48; khu J diện tích 122,8m² thuộc thửa đất số 59; khu K diện tích 5,6m² thuộc thửa đất số 59 và khu L diện tích 8,5m² thuộc thửa đất số 43. Toà án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K, chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn nên bà K làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị K tranh chấp quyền sử dụng các diện tích đất thấy rằng:

[4.1] Bà Phan Thị K được thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 1708 tờ bản đồ số 01 diện tích 1650m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/1995 số vào sổ 78/3 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn L1, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T điều chỉnh theo thủ tục thừa kế cho bà K vào ngày 27/9/2005. Theo Công văn số 1777/UBND-NC ngày 18/3/2022 và Công văn số 1518/UBND-NC ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T, căn cứ vào biên bản xem xét tại chỗ ngày 24/10/2020, ngày 05/02/2021 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, đối chiếu với Mảnh trích đo địa chính số 128-2021 ngày 29/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì thửa đất số 1708 có số thửa mới là 42, chưa đo đạc, chỉnh lý theo diện tích thực tế, người trực tiếp sử dụng thửa đất này là ông Võ Văn T7, ông T7 cũng được cấp quyền sử dụng thửa đất số 42 diện tích 2510m². Thực tế bà K sử dụng thửa đất số 48, sổ mục kê mang tên ông Nguyễn Văn L1 diện tích là 524m². Như vậy có sự chồng lấn trong cấp quyền sử dụng đất giữa ông T7 và ông L1 đối với thửa đất số 42. Đối chiếu họa đồ vị trí của Mảnh trích đo địa chính số 128-2021 thì vị trí tranh chấp khu A, B và C giữa các thửa đất số 42, 43, 36, 48 và 49. Mảnh trích đo bản đồ không thể hiện ranh bản đồ, không thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa nào, trong bảng thống kê diện tích đất đai thể hiện vị trí khu A thuộc thửa đất số 48, vị trí khu B thuộc thửa đất số 49, vị trí khu C thuộc thửa đất số 43, tuy nhiên khi đối chiếu với họa đồ vị trí thì việc xác định này là không chính xác, vị trí khu A tranh chấp phải thuộc thửa đất số 42 hoặc thuộc một phần thửa đất số 42, vị trí khu B phải có một phần diện tích thuộc thửa 42 và 36; trong khi đó Bản án sơ thẩm xác định khu B thuộc thửa đất số 43 là chưa chính xác. Việc xem xét xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai liên quan đến quyền lợi của ông Võ Văn T7 và chủ sử dụng thửa đất số 36 nếu phần đất tranh chấp thuộc thửa số 36, Toà án cấp sơ thẩm chưa đưa ông T7 và chủ sử dụng thửa đất số 36 vào tham gia tố tụng nên chưa xác định được ranh giới giữa các bên. Mặt khác, việc công nhận một phần diện tích đất tranh chấp thuộc về ông T để ông T có đường thoát nước dẫn đến việc tách thửa có chiều ngang giáp đường công cộng là 2,5m; phần đất này không liên quan, không liên kết với quyền sử dụng đất của ông T nên không thể tiến hành nhập thửa làm cho quyết định của Bản án không thể thi hành được.

[4.2] Đối với các vị trí đất bà K tranh chấp với ông Phan Văn Đ: Các đương sự đều trình bày, phần đất của bà K hiện có hàng rào, ông Đ đồng ý cho bà K sử dụng phần đất bên trong sân nước và lấy ra 1m sau phần tường nhà. Tuy

nhiên Mạnh trích đo địa chính lại xác định phía ông T tranh chấp một phần diện tích của sàn nước là 1,6m², đồng thời Toà án cấp sơ thẩm giao vị trí khu G diện tích 7,6m², trên đó có phần sàn nước 1,6m² của bà K cho ông Đ nhưng không đề cập gì đến tài sản của bà K trên đất làm cho bản án cũng không thi hành được.

[4.3] Do Mạnh trích đo địa chính chưa thể hiện chính xác vị trí các thửa đất, ranh bản đồ, Mạnh trích đo địa chính chỉ thể hiện một phần thửa đất có liên quan đến vị trí tranh chấp nên Toà án cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bà K, Toà án cấp phúc thẩm đã để thời gian cho các đương sự thoả thuận nhưng các đương sự không thoả thuận được, phía nguyên đơn ông D đại diện cho bà K yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên do Mạnh trích đo chưa thể hiện ranh giới bản đồ nên việc xem xét tại chỗ không thể xác định chính xác được.

[5] Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K đối với thửa đất 1708, trong khi bà K, ông Đ và ông T không có tranh chấp liên quan đến thửa đất này, thực tế ông T7 đang sử dụng thửa 1708 (thửa 42), giữa thửa đất số 1708 và 1709 (thửa 48) còn chưa thống nhất về ranh giới do còn tranh chấp về ranh giới là phần đường nước giữa bà K và ông T, cũng là chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ.

[6] Từ những nhận định trên, cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí phúc thẩm: do huỷ bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;

Giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: bà Phan Thị K không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

