

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 385/2023/DS-PT
Ngày: 16-11-2023
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 Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – 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.

Ngày 16 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 243/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 657/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Tấn T, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số nhà B đường H, khu phố G, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quốc H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quốc H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Tấn T trình bày:

Năm 2018, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1872, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An từ ông Chu Thanh B và bà Võ Thị H1, tuy nhiên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ông B và bà H1 làm giấy ủy quyền cho ông được toàn quyền sử dụng thửa đất 1872 theo hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 công chứng, số công chứng 006636, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24 tháng 4 năm 2018. Sau đó, ông đại diện cho ông B, bà H1 chuyển nhượng cho con ông là Lê Kim H2, con ông mới chuyển nhượng lại cho ông. Khi chuyển nhượng thửa đất 1872 có diện tích 258m², loại đất vườn, đất có cắm mốc giới sẵn, không đo đạc lại, hiện trạng đất đã lên nền, tiếp giáp là thửa đất 1326 của bà Trần Thị L là đất đã lên nền ranh giới có cột mốc và được xây một hàng gạch.

Vào khoảng tháng 4 năm 2019, ông T1 chồng bà L đào ao nuôi tôm phá bỏ rào cột mốc, đào ao, làm hàng rào lưới B40 lấn qua đất của ông. Ông trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã P thì ông T1 ngừng lại vài tháng thì tiếp tục làm hàng rào.

Căn cứ theo Mệnh trích đo địa chính số 61 – 2023 của Công ty TNHH Đ vẽ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C duyệt ngày 28-3-2023 (sau đây gọi là Mệnh trích đo địa chính số 61-2023), ông yêu cầu bà L và ông T1 trả cho ông diện tích 47m² lấn chiếm tại khu G, còn phần khu J và phần khu I thì thuộc thửa đất của ông nên ông không tranh chấp. Trong phần đất diện tích 47m² có phần đất ao diện tích 7m² do phía bà L, ông T1 đào, ông không yêu cầu bà L khôi phục hoặc bồi thường giá trị san lấp.

Bị đơn bà Trần Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 và người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Quốc H trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị L là chủ sử dụng thửa đất 1326 tiếp giáp với thửa đất 1872 của ông Võ Tấn T. Bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1326 từ ông Nguyễn Minh T3 và bà Đỗ Thanh T4 vào năm 2015. Khi chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy không có đo đạc thực tế, thửa đất đã có bờ phân ranh. Năm 2016,

bà L và ông T1 đào ao để nuôi tôm, lúc này ông T3 chưa nhận chuyển nhượng, bà cũng không biết chủ sử dụng thửa 1872 là ai. Từ khi bà L đào ao nuôi tôm hiện trạng cho đến nay vẫn không thay đổi. Do đó, ông T3 yêu cầu ông bà trả đất thì ông bà không đồng ý.

Ông T1 là chồng bà L, đồng ý với ý kiến bà L.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, đã xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị L và ông Nguyễn Hữu T1.

Buộc bà Trần Thị L và ông Nguyễn Hữu T1 trả lại cho ông Võ Tấn Thành p đất diện tích 47m² thuộc thửa đất 1872, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An có vị trí khu G theo Mảnh trích đo địa chính số 61-2023 do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 28/3/2023.

2. Về chi phí tố tụng là 19.500.000 đồng bà Trần Thị L và ông Nguyễn Hữu T1 phải chịu. Bà Trần Thị L và ông Nguyễn Hữu T1 phải trả lại cho ông Võ Tấn T số tiền 19.500.000 đồng.”

3. Về án phí: Bà Trần Thị L phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm”.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2023 bị đơn bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Huỳnh Quốc H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Phần tranh chấp bà L sử dụng đào ao làm hàng rào từ khi nhận chuyển nhượng, không ai tranh chấp, có xác nhận của một số người làm chứng. Do đó, bà L sử dụng phần tranh chấp đã ổn định đề nghị giữ nguyên phần tranh chấp cho bà L sử dụng. Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L, ông T1 trả đất cho ông T nhưng trong phần đất tranh chấp khu G có hàng rào cọc trụ bê tông do bà L xây dựng năm 2015 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành định giá phần hàng rào cọc trụ này để giải quyết là thiếu sót và không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp

của bà L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo ranh thực tế mà bà L đang sử dụng và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Nguyên đơn ông Võ Tấn T trình bày: Ông yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm là buộc bà L, ông T1 phải trả lại cho ông phần đất tranh chấp có vị trí khu G theo Mảnh trích đo địa chính số 61-2023. Ông không đồng ý trả bất kì khoản tiền nào cho bà L vì việc gia đình bà L xây dựng hàng rào vào năm 2019 thì ông đã ngăn cản và báo chính quyền địa phương về sự việc này nhưng bà L sau đó lại tự ý tiếp tục xây dựng hàng rào nên bà L phải tự tháo dỡ phần hàng rào trên khu G để trả đất lại cho ông mà ông không phải bồi thường bất kì chi phí nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà L, ông T1 trả lại cho nguyên đơn diện tích 47m² thuộc thửa 1827 vị trí đất là khu G theo Mảnh trích đo địa chính số 61-2023. Bà L cho rằng thửa đất 1326 bà nhận chuyển nhượng từ năm 2015 và đào ao nuôi tôm giữ nguyên hiện trạng cho đến nay và không đồng ý trả đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thừa nhận trên phần đất tranh chấp thuộc khu G theo Mảnh trích đo địa chính số 61-2023 có tồn tại hàng rào lưới B40, trụ bê tông do bên gia đình bà L xây dựng. Đại diện theo ủy quyền của bà L yêu cầu trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải bồi thường chi phí, giá trị hàng rào bà đã L xây dựng. Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo đạc, định giá phần hàng rào của bà L xây dựng để giải quyết toàn diện vụ án mà buộc giao đất cho ông T sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án. Ngoài ra, tại Thông báo thụ lý vụ án số 130/TB-TLVA ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thì nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bà L trả lại phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất 1872, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An và yêu cầu bà L khôi phục lại hiện trạng thửa đất trước khi đào đầm nuôi tôm và bồi thường phần đất này cho ông. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định đã rút lại yêu cầu bà L khôi phục lại hiện trạng thửa đất trước khi đào đầm nuôi tôm và bồi thường phần đất này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là thiếu sót. Xét việc cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Theo thông báo thụ lý vụ án số 130/TB-TLVA ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà L trả lại phần đất có diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất 1872, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, đồng thời yêu cầu bà L khôi phục lại hiện trạng thửa đất trước khi đào đầm nuôi tôm. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định chỉ yêu cầu bà L trả lại phần đất có diện tích 47m² có phần đất ao diện tích 7m² do phía bà L, ông T1 đào, ông T không yêu cầu bà L khôi phục hoặc bồi thường giá trị san lấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khôi phục lại hiện trạng thửa đất trước khi đào đầm nuôi tôm của ông T là thiếu sót.

[3] Về người tham gia tố tụng: Theo Mảnh trích đo địa chính số 61-2023 thể hiện khi tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất bị đơn bà L chỉ ranh có lần qua chủ sử dụng thửa đất số 1324 là bà Trần Thị L1 diện tích 9m² nhưng cấp sơ thẩm không ghi nhận và làm rõ ý kiến của bà L1 trong vụ án.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà L trả lại phần đất có diện tích 47m² thuộc thửa đất 1872, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tại khu G của Mảnh trích đo địa chính số 61-2023. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định trên phần đất tranh chấp có tồn tại hàng rào trụ bê tông, kéo lưới B40 do bà L, ông T1 xây dựng vào khoảng năm 2015 và hiện bà L, ông T1 vẫn đang sử dụng hàng rào này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải di dời, tháo dỡ hàng rào trên phần đất tranh chấp hay không và cũng không làm rõ bị đơn bà L có yêu cầu gì đối với tài sản đã đầu tư trên đất hay không là thiếu sót. Nhận thấy, trên phần đất tranh chấp có hàng rào lưới B40 do bà L, ông T1 xây dựng nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết dẫn đến vụ án không được giải quyết triệt để và gây khó khăn cho quá trình thi hành án. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành định giá đối với phần hàng rào lưới B40 do bà L, ông T1 xây dựng là thiếu sót.

[5] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày vào khoảng năm 2019 khi bà L tiến hành đào ao xây dựng hàng rào thì ông phát hiện, yêu cầu dừng lại và có trình báo UBND xã nên bà L dừng lại khoảng 01 tháng, sau đó, bà L lại tiếp tục xây dựng hàng rào như hiện nay (bút lục 132) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ có sự việc này hay không và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ quá trình quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp của các bên mà chỉ căn cứ vào diện tích thiếu đủ là chưa đủ cơ sở vì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho cả nguyên đơn và bị đơn đều do nhận chuyển nhượng trọn thửa, không có tiến hành đo đạc thực tế.

[6] Từ những phân tích trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Võ Tấn T với bị đơn bà Trần Thị L.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012265 ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 16-11-2023.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy