

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 24/2024/DS-PT
Ngày: 23/01/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Thẩm phán: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2023/TLPT-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Danh Phước H, sinh ngày 01/01/1985 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2022 (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Minh X, sinh năm 1979 và bà Dương Thị H, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh ngày 02/3/1991; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

- Người làm chứng:

1/ Ông Thạch B, sinh năm 1945 (Vắng mặt).

2/ Ông Trang H, sinh năm 1972 (Có mặt).

3/ Ông Trần Thị Sà Q, sinh năm 1971 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Ông Danh Phước H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Danh Phước H trình bày: Vào năm 2008, phía ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông Thạch B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1127, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.855m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông H ở trên đất đến năm 2011 giao lại cho cậu là ông Trang H ở tại trên đất. Đến khoảng 06/2022, ông H có yêu cầu địa chính xã đo đất để tách thửa nhưng khi đo đạc bị mất đất tại chiều ngang trước là 3,5m và chiều ngang sau là 0,5m do bà H và ông X lấn chiếm. Cụ thể là trước đó khi sử dụng đất phía ông H đã có cắm trụ đá để làm ranh giới rõ ràng với các hộ lân cận nhưng ông X và bà H cố tình nhổ bỏ trụ đá của ông H đã cắm trước đây và cắm trụ đá lấn chiếm qua đất của ông H. Sự việc được UBND xã T hòa giải không thành. Ông H khởi kiện và đến nay ông H giữ nguyên yêu cầu buộc ông X và bà H giao trả đất đã lấn chiếm theo diện tích đo đạc là 84m², đất thửa số 1127, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

* Bị đơn bà Dương Thị H trình bày: Vào năm 2015, bà mua đất của ông Nguyễn Văn Tươi thuộc quyền sử dụng đất của ông Thạch B, thời điểm mua còn 03 trụ đá giáp ranh và mất 01 trụ đá phía trước giáp lộ bên phía đất của ông H, do vợ chồng bà Trần Thị Q là người trực tiếp canh tác phần đất này nên bà hỏi thì vợ chồng bà Q xác định đất của họ đã mua rồi. Vì vậy bà hỏi ý kiến cho cắm trụ ranh tiến hành đo đạc đất chuyển nhượng thì vợ chồng bà Q cùng với ông Thạch B thống nhất cho bà đóng trụ đá giáp ranh, lúc đo ông H có hỗ trợ kéo thước dây và bà thuê xáng cuốc đóng trụ đá mỗi bên 05 cây, mỗi cây dài 02m và trong thời gian bà xây nhà có ông H lên xuống nhà bà Q nhiều lần nhưng không nói gì về phần đất. Từ đó bà nghĩ là đất không tranh chấp và tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất, tổng diện tích đất mua là 1.316m² nhưng khi đo đạc thực tế được 1.115,6m², vợ chồng bà đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực đo là 1.115,6m². Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H do không lấn đất, việc mua bán và cắm trụ đá được ông B là chủ đất xác định, vợ chồng bà Q chứng kiến việc đo đạc và xác định ranh. Trường hợp ông H mua đất và nay thiếu đất sau không khiếu nại hoặc tranh chấp với ông B.

* Bị đơn ông Huỳnh Minh X trình bày: Ông thống nhất ý kiến trình bày của vợ là đất mua và làm thủ tục hợp pháp, vợ chồng ông không lấn chiếm đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Phước H đối với bị đơn ông Huỳnh Minh X và bà Dương Thị H về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 84m², thửa số 1127, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Đất tranh chấp có tứ cận (*sơ đồ kèm theo*): Hướng đông giáp đường huyện 64, có số đo 3,04m; Hướng tây giáp thửa đất số 972, có số đo 00m; Hướng nam giáp thửa đất số 1127 của ông Danh Phước H, có số đo 13.95m + 43,11m; Hướng bắc giáp đất ông Huỳnh Minh X và bà Dương Thị H, có số đo 13,82m + 42,56m (thửa 1263).

- Ông Danh Phước H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.012.377 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp theo phiếu thu của Tòa án nhân dân huyện T, ông H đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 22/9/2023, nguyên đơn ông Danh Phước H kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo

luật định, nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T, người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy những người làm chứng có lời khai rõ ràng trong hồ sơ vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Hội đồng xét xử thấy rằng vào năm 2008, nguyên đơn ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông Thạch B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1127, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.855m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đến ngày 18/3/2009 ông H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00385, sau đó đến năm 2015 vợ chồng bị đơn mới nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tươi phần đất giáp ranh với ông H, đến ngày 28/12/2018, vợ chồng bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1263, tờ bản đồ số 02, diện tích 1115,6m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Hội đồng xét xử xét thấy ông H là người nhận chuyển nhượng đất trước, sử dụng ổn định không có tranh chấp nên được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Tri cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó đến năm 2015 vợ chồng bị đơn mới nhận chuyển nhượng đất của ông Tươi, đến năm 2018 mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đều trình bày rằng khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự tham gia chỉ ranh của ông Trang H và ký giáp ranh của bà Q là vợ ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng ông H và bà Q chỉ là người ở và giữ phần đất cho ông H chứ không phải là chủ đất, cho nên ông H, bà Q không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đối chiếu lại khi chỉ ranh nên ông H đã bán 01 cây dừa trên phần đất của ông H cho bị đơn, từ đó dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng bị đơn có sự chồng lấn lên nhau.

[5]. Mặt khác khi xem xét, đánh giá hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên, thấy rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là chưa rõ ràng, mô tả mốc giới, ranh giới thửa đất không phải chủ sử dụng đất kê cận ký, không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tươi và bị đơn, ngoài ra bị đơn cho rằng ông Thạch B là chủ đất gốc chuyển nhượng cho ông Tươi, sau đó ông Tươi mới chuyển nhượng lại cho vợ chồng bị đơn nhưng trong hồ sơ cấp giấy cho bị đơn có tờ cam kết thể hiện bị đơn ông Huỳnh Minh X nhận chuyển nhượng đất của ông Thạch B.

[6]. Từ đó cho thấy Công văn số 1036 ngày 07/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1263 có mời các hộ liên kề để xác định ranh, đối với thửa đất số 1127 chiều ngang giáp huyện lộ 64 nhỏ hơn so với Giấy chứng nhận, nguyên nhân thay đổi diện tích do hiện trạng thay đổi vì thời điểm cấp giấy chứng nhận thửa đất 1127 không tiếp

giáp lộ nhưng hiện nay thửa đất số 1127 tiếp giáp huyện lộ nên việc xác định ranh giới thửa đất không chính xác là chưa có căn cứ.

[7]. Do các phần đất của nguyên đơn và bị đơn đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi giải quyết tranh chấp đất thì cần thiết phải xem xét tính hợp pháp của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự có quy định “*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan Tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết*”. Trong vụ án này mặc dù các đương sự không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi giải quyết vụ án nếu thấy cần thiết phải xem xét giải quyết việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án dân sự và phải đưa cơ quan cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thẩm quyền giải quyết vụ án được xác định theo quy định khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính hành chính nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tòa án cấp huyện đang thụ lý giải quyết vụ án thì phải căn cứ vào khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính, khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự để chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thẩm quyền nhưng Tòa án cấp huyện đã tiến hành xét xử vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng, sai về thẩm quyền.

[7]. Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Phước H và không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với quy định pháp luật, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện. Mặc dù cấp phúc thẩm có khắc phục về mặt chứng cứ. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, sai về thẩm quyền giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần thiết phải hủy án để giao cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8]. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa.

[9]. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nguyên đơn là người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310; khoản 3 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Danh Phước H không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008261 ngày 05/10/2023 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định