

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 213/2024/DS-PT
Ngày: 16/9/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Đặng Văn Lộc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Chiêm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 257/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 310/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn N: Bà Phạm Diễm T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số B, tổ A, khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/9/2024)

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt ngày 09/9, có mặt ngày 16/9/2024)

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T1: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2024): có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng N4

Địa chỉ chi nhánh huyện B: Khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1956: có đơn xin vắng mặt

3.3. Bà **Nguyễn Thị Ở**, sinh năm 1959: có mặt

3.4 Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1969: có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Bà **Nguyễn Thị N2**, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.6. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Nguyễn Văn N**

5. Người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm

5.1. Bà **Nguyễn Thị Kim B**, sinh năm 1973 (vợ ông N)

5.2. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1963 (vợ ông T1)

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/12/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.117,8m²; loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn T4 (là cha) tặng cho ông. Hiện ông đang thế chấp thửa 37 nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng N4 – Phòng G.

Giáp với thửa 37 của ông là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, loại đất lúa, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Lê Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Giữa thửa đất số 37 của ông và thửa đất số 32 có cắm trụ đá để làm ranh. Quá trình sử dụng đất phía ông T1 có hành vi cắm lại trụ đá lấn chiếm qua thửa 37 của ông với chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng 70m, diện tích lấn chiếm khoảng 280m². Hiện nay, ông T1 đang sử dụng diện tích lấn chiếm khoảng 280m² thuộc thửa

37 của ông để canh tác nông nghiệp (đang trồng đậu bắp).

Đến tháng 01/2021 ông T1 làm đơn thưa ông đến Ủy ban nhân dân xã T, ông T1 cho rằng phần đất có diện tích khoảng $280m^2$ là đất của ông T1 và yêu cầu ông phải trả cho ông T1 mặc dù ông T1 không xuất trình được bất kỳ giấy tờ gì chứng minh đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết cho ông những vấn đề sau đây: Buộc ông Lê Văn T1 có trách nhiệm trả cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng $280m^2$ (chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng 70m) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16, diện tích $4.117,8m^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 08/12/2022 ông Nguyễn Văn N sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện như sau:

Cha ông là Nguyễn Văn T4 đứng tên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7, diện tích $280m^2$ loại đất vườn, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Giáp với thửa 47 của ông T4 là thửa số 46 tờ bản đồ số 7 diện tích $1.670m^2$ loại đất LUC tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông N cho rằng trong quá trình kê khai đăng ký ông Lê Văn T1 đã tự ý kê khai bao trùm thửa 47 diện tích $280m^2$ của ông T4 vào thửa đất số 46 của ông T1. Sau đó ông T1 được cấp quyền sử dụng đất thửa mới là thửa đất số 32 tờ bản đồ số 16, diện tích $1.846,47m^2$, loại đất lúa, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (do đó diện tích tăng từ $1.670m^2$ lên $1.846,47m^2$).

Hiện nay, ông T1 đang sử dụng toàn bộ diện tích thửa 47 diện tích $280m^2$ của ông T4 canh tác nông nghiệp.

Đến tháng 01/2021 ông T1 làm đơn thưa ông đến Ủy ban nhân dân xã T, ông T1 cho rằng phần đất có diện tích khoảng $280m^2$ là đất của ông T1, và yêu cầu ông phải trả cho ông T1 mặc dù ông T1 không xuất trình được bất kỳ giấy tờ gì chứng minh đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông. Ủy ban nhân dân xã T có tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Năm 2015 ông Nguyễn Văn T4 qua đời, ông T4 có 06 người con bao gồm: Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn T5 (con trai là Nguyễn Văn T3).

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết cho ông những vấn đề sau: Buộc ông Lê Văn T1 có trách nhiệm trả cho ông thửa đất số 47, tờ bản đồ

số 7, diện tích 280m² loại đất vườn, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu tòa án buộc ông Lê Văn T1 phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 145m², diện tích đất này ông Lê Văn T1 đang sử dụng, phần đất này nằm trong thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7, diện tích 280m², do ông T4 đứng tên quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Văn T1 trình bày:

Phần đất ông đang sử dụng mà ông N3 tranh chấp là do cha vợ ông là ông Nguyễn Văn T6 (đã chết không nhớ năm) sử dụng, khi ông T6 chết để lại phần này cho mẹ vợ là Nguyễn Thị L (đã chết không nhớ năm) quản lý sử dụng. Sau đó mẹ vợ ông giao lại ông sử dụng khoảng 43 năm nay. Ranh gáp là ngay vị trí mà ông sử dụng hiện nay, không thay đổi hiện trạng. Khi ông T4 còn sống không có tranh chấp về phần đất này. Ông T4 còn sống ông vẫn sử dụng đất bình thường, giữa ông và ông T4 xác định ranh là ngay trụ đá. Ông không hề hay biết ông T4 có đứng tên một phần diện tích mà ông đang sử dụng như hiện nay. Khi làm thủ tục tặng cho thửa đất số 46 cho con ông thì mới phát sinh tranh chấp. Do địa chính xã giải thích là phần đất ông đang sử dụng có thửa số 47 của ông T4. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận thửa 47 cho ông T4 là không đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T4 thuộc thửa số 47 này, để công nhận cho ông. Phần đất này là do cha mẹ vợ ông quản lý sử dụng từ rất lâu, sau đó là đến ông quản lý sử dụng.

Ngày 12/12/2022 ông Lê Văn T1 phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7, diện tích 280m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn T4 đứng tên quyền sử dụng đất. Công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7 diện tích 280m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 16/12/2022, ông Lê Văn T1 rút một phần đơn phản tố với lý do ông không biết ông T4 đứng tên thửa nào. Ông chỉ biết ranh là đã có trụ đá, ranh gáp ổn định lâu dài. Nên ông rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T4, chỉ yêu cầu công nhận phần đất 145m² mà anh chị em của ông Nguyễn Văn N đang tranh chấp với ông. Phần diện tích đất này do ông sử dụng ổn định lâu dài. Ông còn nhớ thời điểm bên ông T4 làm thủ tục đo cấp giấy theo V, ông T4 là người cắm ranh đóng trụ đá như hiện trạng hiện nay. Của ai người đó sử dụng, ông không lấn chiếm cũng không sử dụng đất của ông T4.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Tân đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

Áp dụng khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với yêu cầu ông Lê Văn T1 trả lại phần đất 145m²

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T1.

Công nhận cho ông Lê Văn T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 145m² loại đất lúa, gồm các mốc 1-2-3-7-1. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 10/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V để thi hành án)

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T1 đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T4

Ông Lê Văn T1 có quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu của bị đơn Lê Văn T1. Công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất diện tích 145m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Lý do kháng cáo: Ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm do ông T1 đã sử dụng trên 40 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ở trình bày: Phần đất tranh chấp là của cha bà tên Nguyễn Văn T4 đã cho em trai bà Ở là Nguyễn Văn N nên yêu

cầu xét xử phần đất của ai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao đất cho người đó. Bản thân bà O không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà T2 là vợ của ông T1 và tham gia tố tụng về phía bị đơn.

Bà Nguyễn Thị Kim B vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại văn bản ngày 16/9/2024 đã trình bày: Bà Kim B cho rằng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì là vợ của nguyên đơn nhưng không được tham gia tố tụng nên khiếu nại.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Phần đất thừa 32 diện tích 1846,47 m² loại đất LUC do con ông T1 là Lê Văn L1 đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy (dự án VLAP). Khi đo đạc phần đất tranh chấp tại cấp sơ thẩm, mặc dù đương sự có chỉ ranh toàn bộ phần đất có liên quan nhưng cơ quan đo đạc đã không đo các thửa đất có liên quan mà chỉ đo tại vị trí có tranh chấp nên chưa làm rõ việc tăng, giảm diện tích và nguyên nhân thực tế của các bên.

Nguyên nhân khởi kiện chỉ là do các bên mong muốn được cơ quan quản lý nhà nước xác định diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông N và làm cơ sở lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần ông T1 đã tặng cho con.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp diện tích 145m² thuộc quyền sử dụng đất của cụ T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định con ông T1 tên Lê Văn L1 đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa số 32 theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy. Do vậy, cấp sơ thẩm công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng diện tích 145m² loại đất lúa là chưa bảo đảm điều kiện về diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long và Điều 220 Luật đất đai năm 2024. Ngoài ra, đương sự xác định trong giai đoạn sơ thẩm, do không hiểu biết pháp luật nên không cung cấp đủ người tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, việc chỉ ranh đo đạc và xác định diện tích tranh chấp chưa đảm bảo. Đây là các tình tiết mới liên quan việc xác định người tham gia tố tụng và tài liệu chứng cứ chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết mà tại cấp phúc thẩm, không thực hiện bổ sung được.

[3] Do vậy, để bảo đảm các nguyên tắc xét xử, thực hiện việc thu thập chứng cứ và chứng minh được đầy đủ, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án được quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, do hủy bản án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị kiểm sát viên về việc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn, ông Nguyễn Văn N với bị đơn, ông Lê Văn T1

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0013350 ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Bình Tân;
- VKSND huyện Bình Tân;
- CCTHADS huyện Bình Tân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lâm Triệu Hữu