TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 197/2021/DS-PT
Ngày: 26-5-2021
V/v tranh chấp: "Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Hà Thị Mỹ H, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành Đ, Luật sư Chi nhánh Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:* Đỗ Thị T, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T1, Luật sư Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Đặng Thị L, sinh năm 1957;

2. Hà Văn Q, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của ông Q và bà L: Hà Thị Mỹ H, sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền ngày 30/6/2018) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T1, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Phạm Nguyễn Tường D, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Phạm Uyển N, sinh năm 2003;

Địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Uyển Nhi: Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1973 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Dương Mỹ A, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của cháu A:

1.1. Ông Dương Minh T1, sinh năm 1965 (xin vắng mặt);

1.2. Bà Phạm Thị Kim L1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Lê Ngọc S, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Đỗ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn Hà Thị Mỹ H trình bày:*

Chị yêu cầu bà T phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng lấn chiếm để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 36,1m^2 do bà T lấn chiếm đất của ông Đ1; do ông Đ1 (mất năm 2004), hiện vợ là bà L và hai con là chị H, anh Q đang quản lý sử dụng; phần đất tọa lạc tại ấp T2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện giao trả đất khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn Đỗ Thị T trình bày:*

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị H; lý do trước đây bà có mua đất của hai vợ chồng ông Đ1, bà L phần đất ngang 20 mét theo lộ dài 15 mét với giá 1.000.000 đồng, đã thực hiện giao tiền đầy đủ cho phía ông Đ1 tại Uỷ ban nhân dân xã T, bà L là người nhận tiền. Khi mua đất, ông Đ1 làm giấy tay, bà

đưa trước 500.000 đồng, còn lại 500.000 đồng lên xã xác nhận chứng nhận, sau đó đưa tiếp 500.000 đồng nữa. Bà nhận đất để ở, sau đó cất căn nhà, rồi chia lại cho em ruột Đỗ Thị T3 gần ½ phần đất. Năm 1999, bà được cấp giấy chủ quyền 104m^2; trước đây bà chỉ sử dụng, không kiểm tra đo đạc mà do ông Đ1 đo đạc. Phần đất tranh chấp mà chị H yêu cầu bà trả là đất của bà mua từ ông Đ1 theo tờ sang nhượng giấy tay. Bà cất nhà kiên cố cách đây 02, 03 năm không ai tranh chấp ngăn cản nên bà không đồng ý trả đất vì giấy tay mua bán đã được Ủy ban nhân dân xã chứng nhận, công nhận; tờ sang nhượng giấy tay là hợp pháp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Nguyễn Tường D trình bày:*

Anh không thống nhất yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất của nguyên đơn, anh ở trên đất này hơn 10 năm, chị H kiện là không có căn cứ vì gia đình anh không lấn chiếm đất của ông Đ1 mà sử dụng đúng phần đất của mình để xây cất nhà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phạm Uyển N, có đại diện theo pháp luật là Nguyễn Thanh N1 trình bày:*

Cháu Nguyễn Phạm Uyển N hiện sống cùng bà T tại nhà ở ấp T2, xã T, Châu Thành, Tiền Giang. Hiện cháu còn nhỏ nên ông N1 thay mặt trình bày ý kiến, đối với yêu cầu khởi kiện của chị H là không có căn cứ.

** Người làm chứng Dương Mỹ A, có đại diện theo pháp luật là ông Dương Minh T1 và bà Phạm Thị Kim L1 thống nhất trình bày:*

Cháu Dương Mỹ A có hộ khẩu cùng với bà T nhưng hiện tại cháu ở chung với ông bà tại căn nhà khác. Phía chị H khởi kiện mà không có chứng cứ xác đáng cụ thể về con đường đi, mong Tòa án giải quyết vụ việc để không ảnh hưởng đến gia đình.

** Người làm chứng Lê Ngọc S trình bày:*

Tờ sang nhượng đất giữa ông Đ1 và bà T ông không có chứng kiến và ký tên, chữ ký chữ viết của ông là do hai bên tự ghi.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 08/2021/QĐ-SCBSBA ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 46, 49, 50 và Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hà Thị Mỹ H.

Buộc bị đơn Đỗ Thị T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần đất lấn chiếm của ông Hà Văn Đường cho chị H, anh Q và bà L là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 với số tiền 252.700.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 06/01/2021, bị đơn bà Đỗ Thị T có đơn kháng cáo (đề ngày 05/01/2021), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hà Thị Mỹ H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Hà Thị Mỹ H phát biểu và đề nghị: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T được cấp là 104m^2, nhưng qua đo đạc thực tế đất bà T tăng so với giấy là 22,1m^2 chưa tính phần tranh chấp. Khi ông Đ1 bán đất cho bà T có thể hiện chừa ra lối đi, điều đó thể hiện là trước khi bán đất, sau khi bán đất gia đình ông Đ1 đều đi trên lối đi đang tranh chấp. Đất ông Đ1 bán cho bà T là chiều dài 20m, chiều ngang 15m bà T sử dụng ½ bán cho người khác ½ nhưng hiện nay chiều ngang của bà T sử dụng hơn 7,5m.

Vấn đề tố tụng: Đất cấp cho cá nhân bà T, nên không cần đưa hộ của bà T vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan. Thửa đất ông Đ1 đăng ký kê khai là một thửa đất khác, thửa đất tranh chấp là một thửa đất khác nên không cần phải làm rõ thửa đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại đường đi diện tích 90m^2, trong quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu trả theo diện tích đo đạc thực tế là phù hợp và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị T phát biểu và đề nghị: Về tố tụng và nội dung án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng cụ thể: phần đất tranh chấp hiện nay bà T đã cất nhà ở, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích đất 90m^2, trên đất có nhà của bà T ở cùng các con của bà T trong đó có chị Phạm Thị Thanh T2 hiện nay theo xác nhận của Công an là đang ở nước ngoài, nhưng cấp sơ thẩm không hề triệu tập chị T2 vào tham gia tố tụng để xác định ý chí của chị T2 và xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án. Trong hồ sơ thể hiện là vào năm 1996 ông Đ1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 164,5m^2, nhưng đến năm 1997 thì lại cấp diện tích là 247m^2, tại phiên tòa chị H thừa nhận là ông Đ1 chỉ đứng tên duy nhất một phần đất tại ấp T2, nhưng cấp sơ thẩm chưa đều tra làm rõ phần đất tại giấy cấp năm 1996 và 1997 có phải là một hay không, lý do gì diện tích đất lại tăng. Đất bà T chuyển nhượng của ông Đ1 có thể hiện rõ tứ cận nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tứ cận có đúng như thỏa thuận hay không, vì nguyên đơn không có căn cứ nào thể hiện khi chuyển nhượng ông Đ1 có chừa đường đi. Khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 có chia lại cho bà T3 ½ diện tích đất, hiện nay bà S1 đang sử dụng nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ đất chuyển cho bà T3 là bao nhiêu. Quá trình phúc thẩm thì bà T cũng có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên nếu vi phạm của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Theo biên bản xác minh ngày 16/11/2020 thì chính bà T trình bày cách đây 06 năm gia đình không còn liên lạc và hiện nay không biết địa chỉ của chị Phạm Thị Thanh T2 đang ở đâu, chị T2 là con của bà T và hiện còn đăng ký chung hộ khẩu với bà T, phần đất tranh chấp hiện bà T đã cất nhà ở, theo xác nhận của Phòng An ninh đối ngoại Công an tỉnh Tiền Giang thì chị T2 đã xuất cảnh ra nước ngoài chưa có thông tin nhập cảnh. Đây là vụ án có yếu tố nước ngoài nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ để xác định cho đúng thẩm quyền giải quyết vụ án. Ngoài ra án sơ thẩm xác định cháu Dương Mỹ A mới sinh năm 2006 là người chung hộ với bà T là người làm chứng là không đúng. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là bà T mua của ông Đ1, sau đó chia lại cho bà T3 nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà T3 vào tham gia tố tụng để điều tra làm rõ phần đất bà T3 quản lý sử dụng là bao nhiêu, được cấp giấy hay chưa, mới có căn cứ xác định phần đất của bà T có lấn chiếm hay không. Do án sơ thẩm có nhiều vi phạm không khắc phục được, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Thanh N1 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phạm Uyển N xin vắng mặt Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng anh Nhã.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Chị Hà Thị Mỹ H khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị T tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trả lại phần đất lấn chiếm, án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa chị H và bà T là tranh chấp "Quyền sử dụng đất" đúng quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất hiện đang tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C là đúng theo quy định tại Điều 33, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị T đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung:

[5.1] Về tố tụng, cấp sơ thẩm có vi phạm:

- Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng:

+ Tại Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 23/7/2020 xác định Phạm Thị Thanh T2 sinh năm 1976, Dương Mỹ A sinh năm 2006 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa chỉ có Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không có ra Thông báo thụ lý hay Thông báo đưa Phạm Thị Thanh T2 sinh năm 1976, Dương Mỹ A sinh năm 2006 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đương sự thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123 ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C xác định Phạm Thị Thanh T2, Dương Mỹ A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170 ngày 10/12/2020 thì mục người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có Phạm Thị Thanh T2, Dương Mỹ A.

+ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 393 ngày 30/12/2020 thì Phạm Thị Thanh T2, Dương Mỹ A lại được xác định là người làm chứng trong vụ án.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự Phạm Thị Thanh T2, Dương Mỹ A lúc thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Bản án lại là người làm chứng là vi phạm thủ tục tố tụng vì quyền, nghĩa vụ khi tham gia tố tụng của người làm chứng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác nhau. Trong đó cháu Dương Mỹ A chỉ sinh năm 2006 nhưng lại xác định là người làm chứng. Đối với chị Phạm Thị Thanh T2, theo xác nhận của Phòng An ninh đối ngoại Công an tỉnh Tiền Giang ngày 09/11/2020 thì chị T2 xuất cảnh ra nước ngoài chưa có thông tin nhập cảnh. Theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự thì người làm chứng là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ án, cháu Mỹ A và chị T2 là người trong hộ gia đình của bị đơn bà Đỗ Thị T thì không thể là người làm chứng.

- Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123 ngày 26/8/2020 mở phiên tòa vào ngày 09/9/2020, đến ngày 09/9/2020, Tòa án mở phiên tòa và ra Quyết định hoãn phiên tòa với lý do vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phạm Nguyễn Tường D và Phạm Thị Thanh T2. Theo quy định tại Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn hoãn phiên tòa không quá 01 tháng, nhưng đến ngày 10/12/2020 quá 01 tháng Tòa án lại tiếp tục ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, trong thời gian hơn một tháng không có tạm đình chỉ là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Phần đất đang tranh chấp của bà Đỗ Thị T có nguồn gốc mua đất của hai vợ chồng ông Đ1, bà L (là cha mẹ của nguyên đơn Hà Thị Mỹ H) phần đất ngang 20 mét theo lộ dài 15 mét với giá 1.000.000 đồng, đã thực hiện giao tiền đầy đủ cho phía ông Đ1 tại Uỷ ban nhân dân xã T, bà L là người nhận tiền. Bà T nhận đất để ở, sau đó cất căn nhà, rồi chia lại cho em ruột Đỗ Thị T3 gần ½ phần đất, năm 1999 bà T được cấp giấy chủ quyền 104m^2. Tòa án sơ thẩm không đưa bà Đỗ Thị T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan để xác định phần đất bà T chia lại cho bà T3 là bao nhiêu, bà T3 được cấp giấy chưa, hiện bà T3 đang sử dụng đất đo đạc thực tế là bao nhiêu, để có căn cứ xác định hiện nay phần đất của bà T đang sử dụng dư là lý do đâu, là lấn của nguyên đơn hay trong phần đất của bà T3.

[5.2] Về nội dung, cấp sơ thẩm có vi phạm:

Căn cứ vào tờ giấy tay mua bán đất giữa bà T với vợ chồng ông Đ1, bà L (là cha mẹ của nguyên đơn Hà Thị Mỹ H) được Ủy ban xã xác nhận ngày 25/12/1989 thì có thể hiện rõ diện tích, tứ cận đất ông Đ1, bà L chuyển nhượng cho bà T chiều ngang 15m, chiều dài 20m mặt lộ phía Đông giáp nhà ông Tám C, phía tây nhà ông Sáu Q1, phía Nam giáp nhà ông 10 Q2, phía bắc giáp nhà chị 4 V. Giấy tay chuyển nhượng trên được nguyên đơn xác nhận là đúng của cha mẹ chị chuyển nhượng, diện tích tứ cận đúng như thỏa thuận.

Án sơ thẩm chỉ dựa vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì phần đất bà T hiện đang sử dụng là 114,8m^2 đã dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T được cấp chỉ có 104m^2, chưa tính phần đất tranh chấp 36,1m^2, còn đất cùa ông Đ1 hiện đang sử dụng là 167,5m^2 bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 247m^2, để cho rằng bà T lấn chiếm đất và buộc bà T trả giá trị cho nguyên đơn diện tích 36,1m^2 là chưa có căn cứ.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng khi bán đất thì ông Đ1 có chừa ra đường đi ra lộ ngang khoảng 4,5m dài 20m tổng diện tích là 90m^2, nhưng bà T xây dựng nhà lấn chiếm, nên khởi kiện yêu cầu trả phần diện tích xây dựng lấn chiếm là 90m^2. Nhưng trong tờ sang nhượng đất không có thỏa thuận nào chừa đường đi như nguyên đơn khởi kiện, và khi ông Đ1 còn sống cũng không có khởi kiện yêu cầu gì về đường đi này, phần đang tranh chấp bà T đã cất nhà. Do đó cấp sơ thẩm phải điều tra làm rõ chứng cứ thể hiện việc thỏa thuận chừa đường đi hay không, đường đi này có từ lúc nào, ai đang đi vì hiện nay phần đang tranh chấp chỉ có 36,1m^2 còn nguyên đơn cho rằng đường đi đến 90m^2 kiện đòi trả. Hiện nay thực tế không còn đường đi mà bà T đã cất nhà mới thì có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Còn nếu nguyên đơn khởi kiện lấn đất thì phải thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để xác định có việc lấn chiếm hay không mới có căn cứ là chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ và đánh giá đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể:

- Trong quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm chưa xem xét thẩm định xác định lại tứ cận thỏa thuận trong nội dung chuyển nhượng với tứ cận hiện nay bà T với bà T3 đang quan lý sử dụng có đúng như trong thỏa thuận hay không.

- Khi ông Đ1 chuyển nhượng đất cho bà T thì đất ông Đ1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng xong ông Đ1 mới làm thủ tục cấp giấy cho ông Đ1 và bà T. Nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu là tài liệu đăng ký kê khai theo chỉ thị 299 và bản đồ địa chính chính quy

hiện nay phần diện tích đất ông Đ1 đăng ký kê khai diện tích là bao nhiêu, để xác định đất trước khi ông Đ1 chuyển nhượng là bao nhiêu, sau khi chuyển nhượng đất còn lại là bao nhiêu.

- Không làm rõ phần đất bà T giao cho bà T3 sử dụng diện tích là bao nhiêu, hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, cấp diện tích bao nhiêu và thực tế đang quản lý sử dụng hiện nay là bao nhiêu.

- Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng ngày 18/11/1996 ông Đ1 được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất 443 diện tích là 164,5m^2, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ ngày 19/6/1997 thì ông Đ1 được cấp số thửa 1223 diện tích là 247m^2. Cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ, ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất bao nhiêu thửa tại địa chỉ đang tranh chấp, thửa đất tại giấy bìa trắng và giấy bìa đỏ có phải là một thửa đất hay không; chưa làm rõ nếu đúng là một thửa thì tại sao năm 1996 thì diện tích được cấp là 164,5m^2, nhưng năm 1997 lại cấp tăng lên 247m^2 là do đâu.

[6] Những sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp và đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo và yêu cầu định giá, xem xét thẩm định lại của bị đơn bà Đỗ Thị T.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Do Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết lại khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Bà Đỗ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003814 ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền