

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 99/2024/DS-PT
Ngày 22-5-2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hòa
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 18/2024/QĐ-TA ngày 23 tháng 01 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 39/2024/TB-TA ngày 15 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 91/2024/QĐ-TA ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Duy T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 1 Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Vũ Quang V, sinh năm 1979.

Địa chỉ: F C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 14-11-2022 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Minh N, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Kim L và bà Lê Thị O – Luật sư cộng tác thuộc Công ty L1 và cộng sự - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1963 và bà Mai Thị H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ D, thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn N1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Trương Kim T2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp C, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Minh N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Duy T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14-12-2021, ông T nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Đình M, bà Mai Thị H gồm: Thửa 55 tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 4.470m²-đất trồng cây lâu năm, đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 685906 ngày 16-5-2014 và thửa 102, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 6.990m², đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 685905 ngày 16-5-2014. Tổng diện tích ông T nhận chuyển nhượng của ông M, bà H là 11.460m². Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã thực hiện xong và ông T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên vào ngày 28-6-2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T có tiến hành đo đạc diện tích đất để xác định vị trí đất theo toạ độ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hiện trạng sử dụng thì xảy ra tranh chấp với ông Trần Minh N. Ông N tự chỉ ranh giới, cắm mốc hàng rào cọc bê tông, lưới kẽm gai theo một đường thẳng và lấn sang diện tích đất ông T sử dụng với diện tích khoảng 814.5m².

Hai bên không thể thương lượng, hoà giải nên ông T khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại diện tích tranh chấp 814.5m², thuộc một phần thửa 55 và thửa 102, tờ bản đồ 21, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; buộc ông N tháo dỡ cọc bê tông, lưới kẽm gai trên phần đất tranh chấp.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 24.8m² so với yêu cầu khởi kiện ban đầu. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Trần Minh N trả lại diện tích 789,7m² thuộc một phần thửa 55 và thửa 102 tờ bản đồ 21, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn ông Trần Minh N trình bày:

Năm 1983, ông N có khai phá sử dụng diện tích đất (cụ thể diện tích bao nhiêu ông N không nhớ) tại xã H, huyện C nay là xã S, thị xã P. Phía giáp đất ông T ban đầu là đường gấp khúc. Sau đó, ông T1 (anh ruột ông N, là chủ sử dụng đầu tiên hai thửa đất của ông T) thống nhất với ông N lấy ranh là một đường thẳng và ông N có trồng 04 bụi dâm bụt làm mốc ranh giữa hai bên. Việc thoả thuận lại đường ranh giữa ông T1 và ông N không làm văn bản với nhau.

Đến năm nào ông N không nhớ, ông N có đăng ký kê khai đối với diện tích đất ông đã khai phá. Diện tích ông N kê khai bao nhiêu ông không nhớ. Sau đó chính quyền có xuống đất đo đạc, nhưng không thông báo cho ông N và không được ông N chỉ ranh hay ký giáp ranh. Sau đó ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ năm 1984, ông N khai phá sử dụng diện tích đất trên để trồng cà phê, sau đó trồng điều vào khoảng năm 1986. Khi trồng điều, ông N trồng cách ranh giới hai bên khoảng 3 đến 4 mét, do sợ tán cây che phủ đất ông T1. Đến cách đây khoảng 3-4 năm, ông N chặt điều cũ, trồng lại điều mới lùi vào phía trong đất ông N. Đối với gốc cây điều cũ hiện tại vẫn còn. Đối với 04 bụi cây hoa dâm bụt hiện nay vẫn còn.

Khi ông T1 chuyển nhượng cho ông M thì cũng chuyển nhượng theo ranh thực tế là hàng cây dâm bụt. Khi ông M chuyển nhượng đất cho ông T thì ông M có đến đất cùng ông N xác định ranh giới và đóng 02 cọc bê tông sơn đỏ (thời điểm đó chỉ có ông M và ông N). Thời điểm ông M đóng cọc là trước hay sau khi chuyển nhượng cho ông T thì ông N không biết.

Gần đây, ông T cho người đến đo đạc diện tích đất có lấn vào đất của ông N nên ông N có cắm cọc mốc và rào kẽm gai theo ranh giới là hàng dâm bụt và cọc bê tông sơn đỏ đã thống nhất với ông M. Khi ông N cắm cọc làm hàng rào, ông có yêu cầu ông M đến xác định ranh. Tại thời điểm đó, ông M có xác nhận chính ông M đóng cọc mốc bê tông sơn đỏ và thống nhất ranh như ông N cắm mốc. Do đó ông N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình M trình bày:

Nguồn gốc hai thửa đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông T (thửa 55 và 102, tờ bản đồ 21, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) là do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh T1 ngày 23-4-2002. Khi nhận chuyển nhượng theo diện tích trong sổ, không đo đạc, chỉ nhận cọc ranh mốc. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông M và ông N sử dụng đất canh tác, không tranh chấp. Đến cuối năm 2021, vợ chồng ông M chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông T. Khi chuyển nhượng, hai bên cũng thoả thuận sang bán buôn sổ (chuyển nhượng theo diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), không đo

đặc hoặc chuyển nhượng theo diện tích các bên thống nhất. Khi chuyển nhượng, ông M có chỉ ranh cho ông T. Từ khi nhận chuyển nhượng của ông T1 đến khi chuyển nhượng cho ông T thì ông M cũng không biết diện tích ông sử dụng bị thiếu. Ông M xác định việc chuyển nhượng hai thửa đất trên đã thực hiện xong, ông M đã nhận đủ tiền từ ông T và cũng đã giao đất cho ông T sử dụng, đồng thời ông T cũng được cập nhật tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không còn quyền lợi gì đối với các thửa đất các bên tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1 trình bày:

Ông T1 là anh em ruột ông N, còn ông T thì ông không quen biết.

Năm 1983, ông T1 có khai phá sử dụng diện tích đất (cụ thể diện tích bao nhiêu ông T1 không nhớ) tại xã H, huyện C nay là xã S, thị xã P. Tờ cận một cạnh giáp đường, một cạnh giáp đất ông N, cạnh sau giáp đất ai thì ông T1 không nhớ. Phần giáp đất ông N ban đầu không thẳng, nhưng sau đó hai anh em thống nhất lấy lại thành một đường thẳng và có trồng hàng cây dâm bụt làm ranh.

Đến năm nào ông T1 không nhớ, ông T1 có đăng ký kê khai đối với diện tích đất ông đã khai phá. Diện tích ông T1 kê khai bao nhiêu ông không nhớ. Sau đó chính quyền có xuống đất đo đạc, nhưng không thông báo cho ông T1 và không được ông T1 chỉ ranh hay ký giáp ranh. Thời điểm chính quyền đo đạc là sau khi ông T1 và ông N trồng hàng dâm bụt. Sau đó, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa (ông T1 không còn nhớ tên thửa, tờ bản đồ).

Từ năm 1983, ông T1 khai phá sử dụng trồng điều. Khi trồng điều, ông T1 trồng cách ranh giới hai bên khoảng 3 đến 4 mét. Đến năm 2000, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Đình M và bà Mai Thị H. Khi chuyển nhượng, ông T1 có chỉ ranh cho ông M, bà H theo hiện trạng thực tế sử dụng, phần giáp ranh với ông N lấy hàng cây dâm bụt làm ranh giới. Ông T1 không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế có sự khác nhau. Ông T1 chuyển nhượng đất cho ông M theo hiện trạng sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng, ông T1 không còn quyền lợi liên quan gì đến thửa đất trên nữa. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1 không ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn N1 trình bày:

Ông N1 là người làm công cho ông N và ông M từ năm 1985. Do đó, ông chứng kiến việc ông N và ông T1 thống nhất ranh giới các thửa đất và trồng hàng cây dâm bụt.

Người làm chứng ông Trương Kim T2 trình bày:

Ông T2 làm nghề mua củi và cưa cây. Khi ông M chuyển nhượng đất có gọi ông bán cây điều trên đất và có chỉ ranh mốc cụ thể như sau: Căn cứ những cây bông dâm bụt và cây cọc đỏ ông M chỉ làm ranh mốc hai thửa đất. Ông T2 đã cắt những cây điều trên đất của ông M, còn những cây điều và cây lồng mức còn lại là trên đất của ông N. Trên đất của ông M còn lại cây bơ và cây mít.

Tại bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Duy T đối với ông Trần Minh N về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất:

Buộc ông Trần Minh N trả lại cho ông Lương Duy T diện tích 789,7m², thuộc một phần thửa đất số 55 và thửa đất số 102 tờ bản đồ 21, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 theo mảnh trích đo địa chính ngày 18-7-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P (tương đương diện tích 227,1m² theo các điểm 1,2,8,9,1 thuộc một phần thửa đất số 55 và diện tích 562,6m² theo các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2 thuộc một phần thửa đất số 102, cùng tờ bản đồ 21, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 685905 và BQ 685906 ngày 16-5-2014, cập nhật sang tên ngày 28-6-2021 (Đính kèm Bản án là mảnh trích đo địa chính ngày 18-7-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P).

Buộc ông Trần Minh N tháo dỡ hàng rào cột bê tông, kẽm gai dài 137,94m trên diện tích thửa đất số 55 và thửa đất số 102 tờ bản đồ 21, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25-7-2023, bị đơn ông Trần Minh N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lương Duy T (do ông Vũ Quang V đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Minh N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên và bổ sung thêm yêu cầu: Trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị S đồng ý với ý kiến của ông N, không bổ sung gì thêm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

- Xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là không đúng, mà phải xác định là “*Tranh chấp về ranh giới các thửa đất*”.

- Không thực hiện việc đối chất giữa nguyên đơn với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, ông T1 và người làm chứng.

- Biên bản nghị án không thể hiện ý kiến của từng thành viên Hội đồng xét xử theo quy định tại Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm không được Hội đồng xét xử thảo luận và thông qua khi nghị án, vi phạm khoản 1 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng tại biên bản phiên tòa lại có nội dung “Thay mặt Hội đồng xét xử Chủ tọa phiên tòa tuyên án theo bản án đã được Hội đồng xét xử thông qua tại phòng nghị án” là không đúng diễn biến phiên tòa.

- Bản án sơ thẩm nhận định bà H và ông M đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do để xử vắng mặt những người này là không đúng sự thật vì trong biên bản phiên tòa và biên bản hội ý đều ghi ông Nguyễn Đình M có mặt.

- Tòa án cấp sơ thẩm ghi sai năm sinh của ông N nên ông N không được miễn án phí; không cấp trích lục bản án cho ông N, không giao, gửi bản án cho ông T1, ông M, bà H là vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm tự tạo các biên bản giao nhận bản án cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Không đưa bà Đỗ Thị S là vợ bị đơn vào tham gia tố tụng trong vụ án làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà S.

Đồng thời, luật sư của bị đơn cũng đưa ra các chứng cứ, lập luận để chứng minh bị đơn là người sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Hội đồng xét xử nhận thấy những vi phạm về thủ tục tố tụng nêu trên của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật. Luật sư của bị đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc xác định ông Nguyễn Đình M và bà Mai Thị H mới là bị đơn trong vụ án chứ không phải là ông N, vì ông M, bà H là người chuyển nhượng đất cho ông T, còn ông N, bà S không liên quan gì đến việc chuyển nhượng này.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Minh N nộp trong thời hạn luật định.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Minh N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lương Duy T vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; ông Nguyễn Đình M, bà Mai Thị H và ông Trần Minh T1 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh N:

[2.1] Theo bị đơn ông Trần Minh N và lời khai của bà Đỗ Thị S tại cấp phúc thẩm thì thửa đất số 22 và 39, tờ bản đồ số 21 xã S, thị xã P và tài sản gắn liền trên thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà S và hiện đang do vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng. Lời khai này phù hợp với chứng cứ mà Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thể hiện thửa đất trên do ông N, bà S cùng đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Kim A vào ngày 11-3-1999 (Bl 109); phù hợp với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10-10-2013 (Bl 84-86) thể hiện bên tặng cho thửa 608 (được tách ra từ một phần thửa 39 cũ) là ông Trần Minh N và bà Đỗ Thị S. Do vậy, đủ căn cứ xác định thửa đất số 22 và 39 là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà S và hiện do ông N, bà S đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa bà S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà S. Bản án sơ thẩm tuyên buộc một mình ông Trần Minh N phải tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại phần đất này cho nguyên đơn trong khi đây là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà S là không đảm bảo cho việc thi hành án.

[2.2] Cấp sơ thẩm xác định ông Trần Minh T1 và ông Nguyễn Đình M, bà Mai Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không phù hợp quy định của pháp luật. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T1, bà Trần Thị Kim H1 và ông Nguyễn Đình M, bà Mai Thị H vào ngày 26-3-2002 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Mai Thị H và ông Lương Duy T vào ngày 14-12-2021 đã hoàn thành, các bên đều xác nhận đã giao nhận đất và tiền, bên nhận chuyển nhượng đã làm thủ tục

đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông T1, bà H1 và ông M, bà H chỉ là người làm chứng trong vụ án này vì là người biết rõ về việc chuyển nhượng đất và quá trình giao nhận đất, bàn giao mốc giới thửa đất chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm xác định ông T1, ông M, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng tại cấp phúc thẩm, ông T1, ông M và bà H có văn bản khẳng định không nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, không nhận được bản án sơ thẩm nên không biết để tham gia tố tụng và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1, ông M và bà H đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên cấp phúc thẩm không đủ căn cứ xác định việc tổng đạt các văn bản tố tụng và bản án cho những người này ở cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật hay chưa.

[2.3] Trong lời khai tại hồ sơ vụ án và tại cấp phúc thẩm, ông Trần Minh T1 khai ranh giới đất ban đầu giữa đất của ông và ông N không thẳng, sau đó ông và ông N thỏa thuận lại ranh giới là một đường thẳng và trồng hàng cây dâm bụt làm ranh đất, nhưng việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói, không có người làm chứng và không có văn bản giấy tờ ghi nhận. Khi chuyển nhượng cho ông M, bà H thì ông T1 có chỉ ranh theo hiện trạng thực tế sử dụng, phần giáp ranh với ông N lấy hàng cây dâm bụt làm ranh giới. Ông T1 không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế có sự khác nhau. Ông T1 chuyển nhượng cho ông M theo hiện trạng sử dụng (B1 52). Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà H thì ông T1 vẫn chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 55 và 102 mà không có thỏa thuận gì khác về diện tích đất và ranh giới phần đất chuyển nhượng (B1 70-72).

Tại bản tự khai ngày 28-11-2022, ông Nguyễn Đình M khẳng định khi nhận chuyển nhượng các thửa đất số 55 và 102 của ông T1 hai bên không đo đạc, chỉ nhận cọc ranh mốc còn diện tích thì cứ theo trong sổ, giữa ông và ông N không tranh chấp về ranh đất. Khi ông M, bà H chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho ông T cũng là chuyển nhượng theo hình thức buông sổ chứ không đo đạc hoặc bán theo diện tích hai bên đo thống nhất và đã nhận cọc ranh mốc (B1 50).

Lời khai nêu trên của các đương sự có sự mâu thuẫn với lời khai của nguyên đơn về việc giao nhận mốc giới đất khi chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa những người có liên quan để làm rõ khi ông T1 chuyển nhượng cho ông M và ông M chuyển nhượng cho ông T có tiến hành bàn giao mốc giới trên thực địa hay không, nếu có thì mốc giới đó do các bên tự xác định hay được cơ quan có thẩm quyền xác định. Diện tích mà các bên chuyển nhượng được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay theo mốc giới thực tế trên thực địa. Các bên có thỏa thuận gì trong trường hợp diện tích trên thực tế ít hơn hoặc nhiều hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không?

[2.4] Về diện tích đất tranh chấp: Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn khẳng định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản hiện có trên phần đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất theo đúng ranh giới được xác định theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Khi tiến hành đo đạc, cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu cơ quan đo vẽ đo phần đất chồng lấn giữa hai thửa đất mà không đo toàn bộ diện tích các thửa đất có chồng lấn của nguyên đơn và bị đơn là chưa thu thập đầy đủ, toàn diện chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Khi cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc lại theo yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn xác nhận mốc giới mà ông M bàn giao cho nguyên đơn khi chuyển nhượng đất năm 2021 hiện đã bị người khác nhổ bỏ (không xác định được ai nhổ) nên nguyên đơn không xác định được chính xác mốc giới đất trên thực địa mà yêu cầu cơ quan đo vẽ lồng ghép ranh giới theo Sơ đồ vị trí thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để xác định diện tích đất tranh chấp. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 10-4-2024 thì diện tích đất chồng lấn giữa thửa 55, 102 của nguyên đơn và thửa 22, 39 của bị đơn là 926m² (theo các điểm tọa độ: 16, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 16), nhiều hơn diện tích đất mà cấp sơ thẩm đã giải quyết là 136,3m². Diện tích chênh lệch này cũng đã thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P lập ngày 17-3-2023 (Bl 134) nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc nguyên đơn có yêu cầu giải quyết đối với phần đất chênh lệch trên hay không.

[2.5] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh N.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Trần Minh N không phải chịu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22-5-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tx. P, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự; Luật sư;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ