

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 145/2018/DS-PT
Ngày 27 - 8 - 2018
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyện;

Ông Đinh Quang Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công Th – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Đ; địa chỉ: Số A, đường Đ, ấp V, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th (theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 9 năm 2017): Ông Lý Khánh H; cư trú tại: Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Ph; cư trú tại: Số A, đường Đ, ấp V, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ông Vũ Văn Kh; cư trú tại: Ấp V, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị Tường V; cư trú tại: Chung cư H, đường Lê Văn L, Khu phố Q, phường T, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V (theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 9 năm 2017): Ông Lý Khánh H; cư trú tại: Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Anh Nguyễn Minh Q;

4. Chị Nguyễn Thị Hoàng Q;

Cùng cư trú tại: Số A, đường Đ, ấp V, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Q và chị Q (theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2016): Ông Nguyễn Thanh T; cư trú tại: Đường V, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

5. Ông Cao Văn H;

6. Bà Lê Thị Kim L;

Cùng cư trú tại: Ấp V, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

7. Ông Lý Hồng Th;

8. Bà Đoàn Hồng C;

Cùng cư trú tại: Tỉnh lộ U, ấp V, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị Ph - bị đơn trong vụ án.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện Kiểm sát nhân dân huyện V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Công Th có yêu cầu khởi kiện như sau:

Năm 2000, ông Th nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Hồng C và ông Lý Hồng Th diện tích đất 6.500m², gồm 28 thửa, thuộc tờ bản đồ số 13 và 14, xã

Th, huyện V; nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn H 3.235m^2 , gồm 07 thửa, thuộc tờ bản đồ số 13 và 14, xã Th, huyện V và nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H 1.576m^2 , gồm 05 thửa, thuộc tờ bản đồ số 13, xã Th, huyện V. Các bên đã hoàn tất việc bàn giao đất cho ông Th.

Trên phần đất còn lại của ông Cao Văn H, thuộc thửa số 1777 có 01 căn nhà. Tại giấy bán đất ngày 20/12/2000, ông Th và ông H đã kiểm tra thực tế và xác nhận chiều ngang phần đất ông Th nhận chuyển nhượng giáp đường Đ là 16,5m. Tuy nhiên, ông H có xin và được ông Th đồng ý để cho ông H sử dụng 0,5m đất theo chiều ngang tính từ chân tường nhà ông H qua đất của ông Th. Tổng cộng chiều ngang theo mặt tiền đường Đoàn Văn Cừ là 26,5m, trừ đi 0,5m cho ông H mở cửa sổ, ông Th còn sử dụng 26m.

Ngày 02/3/2001, Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai lập bản đồ địa chính khu đất số 107, xác định rõ mốc giới đất của ông Th; trong đó, phần đất giáp đường Đ có chiều ngang là 26,5 m. Đến ngày 20/3/2001, ông Th được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*) số R 848226 với tổng diện tích 11.311m^2 .

Theo thỏa thuận ngày 13/7/2001, ông Th đào cho ông H 01 giếng nước; đổi lại, khi phần đất có căn nhà của ông Hồng được giải tỏa, đền bù theo dự án Nhà máy nước Th thì khu lộ giới trước tường rào sẽ giao cho ông Th quản lý, để tạo cảnh quan môi trường.

Sau một thời gian, ông H chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Lê Thị Ph. Trong quá trình sử dụng, bà Ph lấn sang đất của ông Th thêm 02m chiều ngang nữa. Ông Th khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Th. Tại Biên bản hòa giải ngày 17/5/2005, bà Ph cũng chỉ xin ông Th 0,8m chiều ngang đất, tính từ bờ tường nhà ông H về phía đất ông Th. Thế nhưng, trong Công văn số: 07/CV.UBX ngày 03/02/2005, Ủy ban nhân dân xã Th lại phủ nhận số liệu của tờ bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai lập; cho rằng, bà Ph không lấn đất của ông Th, chiều ngang khu đất của ông Th chỉ là 24,5m và thực hiện cắm mốc đất cho bà Ph lấn sang đất của ông Th thêm 02m chiều ngang, tính từ bức tường cũ nhà ông H. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã Th còn xét duyệt cho bà Ph làm thủ tục cấp giấy chứng nhận gồm cả phần đất này; mặc dù, ông Th không ký trong biên bản xác nhận ranh giới đất của bà Ph.

Hiện nay, chiều ngang khu đất của ông Th giáp đường Đ bị mất 02m, chỉ còn 24,5m. Phần đất bị bà Ph lấn chiếm có chiều ngang 2,39m x chiều sâu $19,25\text{m} = 46\text{m}^2$.

Vì vậy, ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Ph phải dỡ nhà, trả lại cho ông Th diện tích đất 46m² đã lấn chiếm.

2. Bị đơn bà Lê Thị Ph trình bày:

Năm 2002, bà Ph nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kim L diện tích đất ngang 20m x dài 30m tại ấp V, xã Th, huyện V với giá 179.000.000 đồng. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông H xây dựng năm 1979. Hai bên đã hoàn tất việc giao đất và giao tiền. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông H đã được cấp giấy chứng nhận. Khi giao đất và nhà cho bà Ph, ông H có chỉ ranh đất, sát vách còn 02m cạnh nhà và đất trống. Bà Ph lợp tôn, làm chuồng bò, trồng rau trên 02m đất này, không có ai tranh chấp và có ý kiến gì. Năm 2004, bà Ph được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất trên.

Năm 2005, bà Ph xây 01 tường gạch cao khoảng 03m, dài hết đất; đang xây dở dang thì ông Nguyễn Công Th khiếu nại và Ủy ban nhân dân xã Th yêu cầu bà Ph tạm ngưng xây dựng. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã Th xuống làm việc, đo đạc và cắm mốc theo giấy tờ chủ quyền đất của ông Th; do bà Ph không lấn đất, nên Ủy ban nhân dân xã Th cho bà tiếp tục xây dựng bức tường và sử dụng ổn định từ đó đến năm 2015.

Năm 2015, bà Ph được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 21965X ngày 02/6/2015. Ông Th cho rằng, bà Ph lấn đất của ông Th ngang 02m x dài 22m và tiếp tục khiếu nại và Ủy ban nhân dân xã Th hòa giải không thành. Nay ông Th khởi kiện, bà không đồng ý.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tường V, ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Hoàng Q cùng thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Công Th và không bổ sung gì thêm.

3.2. Ông Vũ Văn Kh trình bày:

Năm 2012, bà Ph nhận chuyển nhượng đất của ông H có nhờ ông Kh đi xem đất; hai bên chuyển nhượng đất có nhờ ông T - cán bộ địa chính xã Th đo và cắm ranh theo chỉ dẫn của ông H; bà Ph cũng đã nhận đất theo đúng ranh ông H chỉ dẫn. Hai năm sau, bà Ph xây nhà trên diện tích đất trên. Việc bà Ph kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận như thế nào ông Kh không biết. Ông Kh không có quyền và nghĩa vụ gì đối với diện tích đất tranh chấp giữa ông Th và bà Ph; bởi vì, tiền mua đất là tiền của cá nhân bà Ph; đồng thời, ông Kh thống

nhất với ý kiến của bà Ph. Ông Kh đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.2. Ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kim L cùng trình bày:

Năm 1995, ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kim L có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Lý Hồng Th diện tích đất khoảng 28m đến 29m chiều ngang, dài hết đất, không rõ số tờ, số thửa và không đo đạc diện tích cụ thể. Ông H – bà L có để lại trên đất 01 căn nhà cấp 4 và không bán. Hai bên đã hoàn tất việc giao đất và giao tiền. Khi sang nhượng, ông H – bà L có cắt ra 0,5m đất tính từ tường nhà để mở cửa sổ. Khi bàn giao đất cho ông Th, có ông T - cán bộ địa chính xã Th chứng kiến. Khoảng năm 2000, ông Lý Hồng Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Công Th; việc này, có ông H – bà L và ông T chứng kiến; ông H – bà L cũng có chỉ ranh đất của ông Th là từ bờ tường nhà ông H – bà L cộng thêm 0,5m ngang để mở cửa sổ. Khoảng 01 năm sau, ông H – bà L chuyển nhượng bằng giấy tay phần diện tích nhà và đất còn lại cho bà Lê Thị Ph; ông H – bà L có chỉ ranh đất, nhưng hai bên không đo đạc diện tích cụ thể.

Khi ông H – bà L chuyển nhượng đất cho các đương sự nêu trên, ông H – bà L đã được cấp giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Th, ông Th và bà Ph làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận như thế nào thì ông H – bà L không biết. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho bà Ph, bà Ph có khoan giếng thì ông H – bà L có nói bà Ph đã khoan giếng lấn sang phần đất người khác rồi và bà Ph không nói gì.

Nay qua tranh chấp giữa các bên, ông H – bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án của Tòa án.

3.3. Ông Lý Hồng Th và bà Đoàn Hồng C cùng trình bày:

Ông Lý Hồng Th và bà Đoàn Hồng C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công Th diện tích đất tại ấp V, xã Th, huyện V; thời gian chuyển nhượng, diện tích, số tờ và số thửa ông Th - bà C không nhớ. Khi chuyển nhượng, hai bên không đo đạc xác định ranh mốc thực địa. Nguồn gốc đất, ông Th - bà C nhận chuyển nhượng bằng giấy tay trước đó từ ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kim L; khi chuyển nhượng hai bên cũng không đo đạc để xác định ranh mốc thực địa, đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông H. Khi chuyển nhượng lại cho ông Th, ông Th - bà C đưa giấy tay chuyển nhượng giữa ông Th - bà C với ông H - bà L cho ông Th giữ. Trong quá trình ông Th làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận, bà C có hỗ trợ ông Th ký các giấy tờ, hợp đồng chứng

thực tại cơ quan chức năng để ông Th hoàn tất hồ sơ. Sau này, ông Th đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa thì ông Th - bà C không biết. Ông Th - bà C không biết gì về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên trong vụ án, diện tích đất các bên đang tranh chấp trong vụ án có liên quan gì đến đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông Th hay không, ông Th - bà C cũng không biết.

Nay ông Th khởi kiện, ông Th - bà C không có ý kiến gì. Ông bà đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 45/2017/QĐ-SCBSBA ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện; công nhận cho hộ ông Nguyễn Công Th được quyền sử dụng đất diện tích 46m², thuộc thửa số 945, tờ bản đồ số 38, xã Th; gồm các mốc 5', 5, 9, 10', 5' của Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1732/2017 ngày 28/9/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V.

- Buộc bà Lê Thị Ph phải tháo dỡ phần nhà nằm trên diện tích đất 46m² tranh chấp trên để trả lại đất cho hộ ông Nguyễn Công Th.

- Các đương sự có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký kê khai điều chỉnh giấy chứng nhận. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Thị Ph.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

5. *Kháng cáo:* Ngày 20/10/2017, bị đơn bà Lê Thị Ph kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

6. *Kháng nghị:* Tại Quyết định kháng nghị số: 489/QĐ/KNPT-DS ngày 16/10/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện V, đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

7. *Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

7. 1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Về thời hạn xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng. Đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành tốt.

7.2. Quan điểm đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo và kháng nghị:

Diện tích đất 46m² mà các đương sự đang tranh chấp, nguyên đơn cho rằng nằm trong tổng diện tích đất 9.751,7m² được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho Doanh nghiệp Tư nhân Đ sử dụng theo hình thức thuê đất; trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai vào tham gia tố tụng là trái quy định của pháp luật.

Tài sản đang tranh chấp, ngoài vợ chồng bà Lê Thị Ph đang sử dụng còn có những người chung hộ với bà Ph đang chung sống trên đất, gồm: Anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Anh K, chị Trần Thị Bích V, chị Nguyễn Thị Phương L, chị Vũ Lê Phương M và anh Vũ Lê Hải Hòa Minh Đ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự đã có văn bản ngày 15/5/2015, xác nhận đất tranh chấp là tài sản riêng của bà Ph nên không cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Khoản 6, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự; dẫn đến khó khăn trong việc thi hành án.

Lời khai của ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kim L không thống nhất về vị trí và cũng như diện tích đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ph; Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất làm rõ diện tích hai bên chuyển nhượng là bao nhiêu, chưa xác minh việc biến động diện tích chuyển nhượng ban đầu. Đồng thời, khi tiến hành đo vẽ, chỉ đo vẽ diện tích đất của bị đơn mà không đo vẽ diện tích đất của nguyên đơn là xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ những nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và bỏ sót người tham gia tố tụng; vi phạm nghiêm trọng tố tụng được quy

định tại Khoản 6, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm; chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện V và đơn kháng cáo của bà Lê Thị Ph; căn cứ Khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

- Tại đơn khởi kiện (bút lục số 01), người khởi kiện là ông Nguyễn Công Th – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Đ và đóng dấu của doanh nghiệp; giấy ủy quyền ngày 14/01/2015, Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T (bút lục số 42 và 43); ngày 05/12/2016, ông Nguyễn Công Th lại ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T với tư cách cá nhân (bút lục số 44); quá trình làm việc tại Tòa án, chính người khởi kiện cũng trình bày lúc là ông Nguyễn Công Th, có lúc là Doanh nghiệp Tư nhân Đức T; bản án sơ thẩm lại xác định nguyên đơn là ông Nguyễn Công Th. Việc xác định tư cách đương sự (nguyên đơn) trong vụ án của cấp sơ thẩm là không thống nhất và không bảo đảm tố tụng.

- Theo giấy chứng nhận số R 84822X, Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Nguyễn Công Th ngày 20/3/2001, diện tích đất 11.311m² (bút lục số 31). Ngày 06/4/2001, Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai cập nhật thay đổi, chuyển mục đích sử dụng 9.751,7m², chỉnh lý diện tích đất này sang hình thức thuê đất theo Quyết định số: 698/QĐ-CT-UBT ngày 15/3/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (bút lục số 33). Ngày 21/7/2010, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật việc cấp đổi 9.751,7m² đất nêu trên cho Doanh nghiệp Tư nhân Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 85362X, cấp ngày 05/7/2010; diện tích còn lại trên giấy chứng nhận là 1.559,3m² (bút lục số 34). Do đó, cấp sơ thẩm cần phải thu thập các chứng cứ liên quan đến các vấn đề nêu trên, làm rõ đất tranh chấp thuộc phần đất nào; để xác định tư cách đương sự tham gia vụ án; cụ thể:

+ Trường hợp thuộc phần đất 9.751,7m², cần phải có ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về vấn đề đất thuê; áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai để xem xét đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai vào tham gia tố tụng; đồng thời, phải xác định Doanh nghiệp Tư nhân Đ có quyền khởi kiện hay không.

+ Trường hợp thuộc phần đất 1.559,3m², cần phải có ý kiến của những người trong hộ ông Nguyễn Công Th. Bản án sơ thẩm có đưa các con ông Th là anh Nguyễn Minh Q và chị Nguyễn Thị Hoàng Q vào bản án nhưng là sau khi đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Anh Q và chị Q không được tham gia tố tụng đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự (được nhận các văn bản tố tụng, tài liệu, chứng cứ, tham gia hòa giải...) là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Trên phần đất đang tranh chấp có một phần căn nhà hộ bà Lê Thị Ph đang sinh sống; cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định những người đang cư trú trên tài sản tranh chấp và đưa họ vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách đương sự; đồng thời, việc tuyên án tháo dỡ một phần nhà có ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ căn nhà hay không? Những nội dung này sẽ gây khó khăn trong công tác thi hành bản án.

- Tại đơn khởi kiện (bút lục số 01), Doanh nghiệp Tư nhân Đ yêu cầu bà Lê Thị Ph phải trả diện tích đất 43,92m²; tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu bà Ph phải trả diện tích đất 46m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; đồng thời, không có yêu cầu bà Ph phải tháo dỡ công trình trên đất tranh chấp. Căn cứ Khoản 1, Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ án dân sự khi có đơn khởi kiện của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện đó; bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Ph trả diện tích đất 46m² và tháo dỡ nhà trên phần đất này là không đúng quy định nêu trên.

Từ những nội dung trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[2] Nội dung

Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý các nội dung sau:

- Quá trình giải quyết vụ án, lời khai của ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kim L không thống nhất về vị trí và cũng như diện tích đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ph; có lời khai thì diện tích đất chuyển nhượng cho bà Ph là phần đất có căn nhà cấp 4, lúc thì chuyển nhượng cho bà Ph diện tích có chiều rộng đất là 20m, lúc thì cho rằng khi chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc mà chỉ phỏng đoán; Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành đối chất làm rõ diện tích hai bên chuyển nhượng là bao nhiêu, phải xác minh tại sao bà Ph nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H – bà L diện tích đất 450m² (loại đất 100m² T và 350m² ĐRM, trên đất có 01 căn nhà cấp 4), khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận

diện tích lại tăng 23m² so với diện tích chuyển nhượng ban đầu. Đồng thời, phải đo vẽ diện tích đất của nguyên đơn để xác định có thay đổi hay không so với giấy chứng nhận được cấp.

- Về thực tế sử dụng đất, tại các bản sao chụp Biên bản xác minh ngày 02/02/2005 (bút lục số 15) và Công văn số: 07/CV.UBX ngày 03/02/2005 của Ủy ban nhân dân xã Th (bút lục số 16), đều khẳng định bà Lê Thị Ph sử dụng đất đúng ranh giới, không lấn đất Doanh nghiệp Tư nhân Đ; đồng thời, cấp sơ thẩm cần thu thập bản chính hoặc bản sao có chứng thực các văn bản này để bảo đảm về mặt chứng cứ. Bà Lê Thị Kim L là người chuyển nhượng đất cũng xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Ph (bút lục số 179). Các tình tiết này cần phải được xem xét, cân nhắc khi quyết định về vụ án.

- Về bản vẽ đất, cần phải xác định thực tế sử dụng đất của các bên và bản đồ địa chính khi cấp giấy chứng nhận (hoặc cập nhật thay đổi) có sự khác nhau như thế nào và lý do của sự khác nhau đó. Khi được cấp giấy chứng nhận cũng như khi bị đơn xây dựng nhà, có đương sự nào khiếu nại hay không.

- Bà Lê Thị Ph trình bày tại bút lục số 67: *“Khi ông Th mua đất có trông trụ điện trên phần đất tôi mua sau, tôi yêu cầu ông Th di dời trụ điện thì ông Th đã di dời trụ điện mới, còn trụ điện cũ vẫn còn cuối đất của tôi, giáp ranh đất của ông Th”*. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm không có nội dung này; do đó, cần phải xác minh làm rõ.

[3] Chi phí tố tụng: Do bản án bị hủy nên không xem xét; quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 và Khoản 2, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ph;

Chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số: 489/QĐ/KNPT-DS ngày 16/10/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện V.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 45/2017/QĐ-SCBSBA ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Lê Thị Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại bà Ph 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 000691 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện V (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V;
- Các đương sự (10);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành