TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-PT.
Ngày: 16-02-2023.
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 9 và 16 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 562/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 571/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2023/QĐ-PT ngày 10/01/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn H, Đ, Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1956.

Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959 (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn M - Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn M - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn H, Đ, tỉnh Long An

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K.

(Các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2019 của bà Nguyễn Thị Ngọc T và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10-3-3 có diện tích 78m^2 tọa lạc tại khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Cường và bà Ngô Thị Huệ vào năm 2014. Giáp ranh thửa đất 206 của bà T là thửa 244 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An của ông X, hiện nay ông X đã làm mất hiện trạng là 2 cột mốc bê tông và rào lưới B40 chắn ngang 02 thửa đất 206 và 244, lấn chiếm phần đất của bà T với diện tích 10m^2 tại một phần thửa 206. bà T yêu cầu ông X tháo dỡ phần lưới B40 trả lại hiện trạng đất ban đầu nhưng ông X không đồng ý.

Nay bà T khởi kiện yêu ông X và bà K liên đới tháo dỡ cột bê tông, hàng rào lưới B40, trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 9,8m^2 thuộc một phần thửa số 206, tờ bản đồ số 10-3-3 tọa lạc tại khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Diện tích lấn chiếm: theo mảnh trích đo địa chính số 31-2021 do công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 19/5/2021, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 06/7/2021 và mảnh trích đo phân khu.

Bà Nguyễn Thị K vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án bà K đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X thống nhất trình bày: Phần đất thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu vực 5, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn X đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giáp ranh với thửa đất số 206 của bà T. Trong quá trình sử dụng đất, bà và ông X có lắp đặt hàng rào lưới B40 để rào quanh thửa đất số 244 nhưng xác định không có lấn chiếm thửa đất 206 của bà T nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 222, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 176 và khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự; các điều 6, 12, 100 và 125 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"* với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K.

Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị K phải liên đới tháo dỡ các trụ bê tông, hàng rào lưới B40, trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T phần đất lấn chiếm có diện tích 9,8m^2 thuộc một phần thửa 206, tờ bản đồ số 10-3-3 thị trấn H, Đ, Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Ngọc T đang đứng tên.

Vị trí, diện tích và thông số phần đất tranh chấp: theo mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 19/5/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 06/7/2021 và thông số khu đất tranh chấp theo minh họa thuộc khu C mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: Bà Nguyễn Thị Ngọc T đã tạm nộp tổng số tiền là 22.000.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Nguyễn Văn X phải hoàn lại số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 4226 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Ông Nguyễn Văn X thuộc đối tượng người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các bên đương sự.

Ngày 24/10/2022 ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K kháng cáo không đồng ý với Quyết định của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn X do bà Nguyễn Thị K trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi bà K và ông X bán đất cho ông Cường và bà Huệ thì có tiến hành đo thực tế. Bên cạnh đó, vợ chồng ông X là người trực tiếp quản lý đất tranh chấp từ trước cho đến nay. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc mở đường, tại Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và phân khu cũng chưa xác định rõ vị trí và diện tích phần đất tranh chấp. Do đó, xét thấy cần đưa ông Cường và bà Huệ vào tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ đối với phần diện tích đất tranh chấp mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Cường và bà Ngô Thị Huệ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hơn nữa, cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích lối đi được mở rộng có lấn đất của bà T không? Bản vẽ không xác định vị trí đất tranh chấp cụ thể mà nguyên đơn yêu cầu.

Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót tại cấp sơ thẩm. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng phần đất tranh chấp tại thửa đất số 206, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 78m^2 (diện tích đất đo thực tế là 68,2m^2) loại đất ODT, tờ bản đồ số 10-3-3 tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An: Ngày 12/5/2001, ông Nguyễn Văn X được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 206 do cha mẹ để lại cho ông. Năm 2014, ông X và bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông Huỳnh Cường và bà Ngô Thị Huệ, khi chuyển nhượng có thực hiện đo đạc thực tế. Ngày 27/11/2009, bà Huệ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 206. Ngày 21/4/2014, ông Cường và bà Huệ tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 206 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T, không có đo đạc lại thực tế. Ngày 08/7/2014, bà T được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 206.

[2.2] Giáp ranh với thửa đất số 206 là thửa đất số 244, cùng tờ bản đồ số 10-3-3 của ông Nguyễn Văn X được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Nguồn gốc thửa đất này là của cha, mẹ ông X để lại. Căn cứ vào các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại vị trí phần đất tranh chấp gia đình ông X có cắm 02 trụ bằng bê tông và dùng lưới B40 để rào ngang khu đất, phần đất mà bà T cho rằng ông X lấn chiếm thuộc một phần thửa đất số 206, thực tế phần đất có cắm trụ bê tông và phần rào lưới B40 thực tế do gia đình ông X đang quản lý, sử dụng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì thửa đất của bà T nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 78m^2 nhưng diện tích đất đo thực tế là 68,2m^2.

[2.3] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự thống nhất nguồn gốc thửa đất số 206 đang tranh chấp là của vợ chồng ông X, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cường và bà Huệ, xác định khi vợ chồng ông X chuyển nhượng cho vợ chồng bà Huệ có tiến hành đo thực tế. Do đó, đây được xem là chứng cứ không cần chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa ông Huỳnh Cường và bà Ngô Thị Huệ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Ngoài ra, các bên đương sự khai, khi vợ chồng bà Huệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì thời điểm này Nhà nước chưa tiến hành mở rộng lộ giới như hiện nay. Năm 2014, đường đất cũ có chiều ngang rộng khoảng hơn 1m, còn hiện trạng thực tế đường đất rộng khoảng 5m. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ phần diện tích đường đất được mở rộng có lấn vào diện tích thửa đất số 206 của bà T không, vị trí đất tại khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 31-2022 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 19/5/2021, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 06/7/2021 và Mảnh trích đo phân khu thể hiện diện tích 12.4m^2, còn bà T chỉ khởi kiện và yêu cầu ông X, bà K trả lại diện tích 9.8m^2. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm buộc ông X và bà K trả cho bà T diện tích đất tại khu C là chưa phù hợp, vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà T. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành định giá phần đất tranh chấp.

[3] Từ những phân tích trên: Hội đồng xét xử xét thấy những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và Phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí theo khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Các chi phí tố tụng và án phí sẽ được giải quyết trong quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyên Văn Xuân, bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. /.

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ
- Chi cục THADS huyện Đ
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng