

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 207/2023/DS-PT
Ngày 12-9-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phi;
Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 231/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; nơi cư trú: Tổ 22, khóm III, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ 2, khóm III, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2023) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1945; nơi cư trú: Tổ 22, khóm III, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số 477A/24, đường T, khóm 3, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2023) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị D, sinh năm 1968; nơi cư trú: Lô 91C, khóm K, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Ông Hà Văn H2, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 22, khóm IV, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

3. Ông Hà Thanh H3, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 57, khóm IV, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Bà Hà Thị Kim T, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số 55/32, tổ 07, khóm A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang (có mặt).

5. Bà Hà Thị Tuyết N, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ 22, khóm III, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6. Ông Lê Văn M, sinh năm 1947 (chết ngày 20/7/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn M, gồm:

6.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949 (có mặt);

6.2. Ông Lê Tuấn H4, sinh năm 1977 (vắng mặt);

6.3. Bà Lê Thị Thu H5, sinh năm 1981 (vắng mặt);

6.4. Bà Lê Thị Ngọc D sinh năm 1986 (vắng mặt);

6.5. Ông Lê Bình Y, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Khóm III, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hoa là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Phần diện tích đất 546,9m² gia đình bà H đang sử dụng có nguồn gốc của cha chồng bà H là ông Lê Văn Th và mẹ chồng là bà Phạm Thị M để lại. Ông Th và bà M sử dụng đất ổn định từ trước năm 1975 đến khi chết thì để lại cho bà H và chồng là ông Lê Văn M sử dụng. Ông M và bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ) số H.02059/aĐ ngày 06/01/2006, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 30, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm III, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị H1 là người sử dụng đất giáp ranh đã lấn chiếm qua phần đất của gia đình bà diện tích tổng cộng là 10m² cấp theo ranh đất nhà bà, khi bà có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có yêu cầu văn phòng đăng ký đất đo đạc mới biết bà H1 lấn chiếm đất của bà. Bà nhiều lần yêu cầu bà H1 trả lại đất nhưng bà Hoa không đồng ý. Nay bà yêu cầu bà H1 trả lại cho bà diện tích 10m² đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu gia đình bà H1 trả lại phần đất lấn chiếm theo các điểm mốc thể hiện trong Bản đồ hiện trạng ngày 13/9/2021 của

Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T, tỉnh An Giang. Bà không tranh chấp các vật kiến trúc và cây trồng trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 do bà Hà Thị Kim T đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất của bà H1 đang sử dụng là do cha mẹ bà H1 nhận chuyển nhượng của các ông Lê Văn M1 ngang 16m, Nguyễn Văn K ngang 3,5m, tổng cộng ngang 19,5m, bà không biết rõ chiều dài bao nhiêu. Phần đất đã được cấp GCN QSDĐ số 00689 QSDĐ/aĐ ngày 29/9/2004, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 30 đứng tên bà Nguyễn Thị H1 và ông Hà Văn V (đã chết). Bà H cho rằng bà H1 lấn chiếm đất của bà H là không đúng. Khi cha mẹ bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M1 và ông K thì ranh đất nằm vị trí ngay cây Gáo của ông Nguyễn Văn M2. Do đó, cha mẹ bà H1 không thể cắm mốc ranh nên đã dời mốc ranh vào trong phần đất của cha mẹ bà H1 và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Sau này khi bà H1 làm GCN QSDĐ thì căn cứ vào mốc ranh đó để kê khai chứ thực tế bà H1 không lấn ranh đất của bà H, thực tế đất của bà H1 còn thiếu so với lúc nhận chuyển nhượng.

Bà H1 đồng ý bán lại cho bà H phần diện tích đất 10m² này với giá 10.000.000 đồng hoặc bà H1 sẽ mua lại với giá 10.000.000 đồng, hoặc sẽ sử dụng 10m² làm lối đi chung. Trường hợp bà H không đồng ý với các ý kiến này thì bà yêu cầu hủy GCN QSDĐ đã cấp cho bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị D và bà Hà Thị Tuyết N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn H2, Hà Thanh H3 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn M gồm các ông bà: Lê Tuấn H4, Lê Thị Thu H5, Lê Thị Ngọc D, Lê Bình Y không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Buộc các ông bà Nguyễn Thị H1, Hà Thị Kim T, Hà Thị D, Hà Văn H2, Hà Thanh H3, Hà Thị Tuyết N trả lại cho các ông bà Nguyễn Thị H, Lê Tuấn H4, Lê Thị Thu H5, Lê Thị Ngọc D, Lê Bình Y diện tích 25,8m² đất tại các điểm 70, 71, 68, 67 theo Bản đồ hiện trạng ngày 13/9/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh T, thuộc GCN QSDĐ số H.02059/aĐ ngày 06/01/2006, thửa số 21, tờ bản đồ số 30.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/6/2023, bị đơn bà H1 kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà H1 trả diện tích 25,8m² đất; yêu cầu được miễn án phí dân sự do thuộc trường hợp người cao tuổi; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02059/aĐ ngày 06/01/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho bà H diện tích 546,9m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 20.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý bản án sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

- *Người đại diện của bị đơn trình bày:* Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm như sau: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 10m². Tuy nhiên khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 25,8m² là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn H2 và bà Hà Thị Kim T trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Diện tích đất của bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn M và diện tích đất của bà Nguyễn Thị H1, ông Hà Văn V đều được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T, tỉnh An Giang cấp GCN QSDĐ. Quá trình sử dụng đất, bà H không biết đất của bà H bị lấn chiếm. Năm 2019, bà H định chuyển nhượng đất cho người khác thì mới phát hiện bà H1 lấn chiếm phần đất giáp ranh diện tích 10m².

Theo Thông báo kết quả hòa giải tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị H1 ngày 18/5/2020 của UBND thị trấn C, huyện T thì bà H yêu cầu bà H1 trả lại diện tích đất 10m² theo Bản vẽ đo đạc lập ngày 02/10/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T (tại các điểm 10,11,25).

Ngày 10/8/2020, bà H khởi kiện; ngày 12/10/2020, bà H làm đơn bổ sung về việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đều yêu cầu bà H1 phải trả diện tích đất 10m². Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 không thừa nhận việc lấn chiếm đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng như: Xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn theo GCN QSDĐ đã được cấp và xác định diện tích đất tranh chấp. Theo Bản đồ hiện trạng ngày 13/9/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Châu Thành thể hiện, diện tích đất tại các điểm 70,71,68,67 là $25,8m^2$ là diện tích đất bà H1 lấn chiếm. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thì trên diện tích đất tranh chấp có 01 hàng rào lưới B40 dài 16,2m, cao 1,5m và 01 nền mộ mang tên Hà Văn V (chồng bà H1).

Tại phiên tòa, bà H1 không thừa nhận lấn chiếm đất như nguyên đơn khởi kiện, nhưng vì tình nghĩa hàng xóm, láng giềng, bà H1 muốn thỏa thuận với bà H là bà H1 sẽ trả cho bà H số tiền 10.000.000đ để được sử dụng diện tích $25,8m^2$ theo Bản đồ hiện trạng ngày 13/9/2021. Tuy nhiên, bà H không đồng ý, bà H cho rằng đất này bà H đã chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa sang tên, nên phải lấy lại đất để giao đúng diện tích đất cho người nhận chuyển nhượng.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thủ tục cấp GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H1 thì có ông Lê Văn M (chồng bà H) ký tên hộ giáp ranh đất theo biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 31/3/2003 (BL235); Thủ tục cấp GCN QSDĐ cho ông Lê Văn M thì có bà Nguyễn Thị H1 ký tên hộ giáp ranh đất theo biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất 31/3/2003 (BL220). Vợ chồng bà H1, ông V và vợ chồng bà H, ông M đều được UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp GCN QSDĐ, nhưng phần giáp ranh giữa hai bên không còn trụ ranh nên khi đo đạc mỗi bên đều tự chỉ dẫn, cụ thể: Bà H1 chỉ dẫn đo đạc với diện tích $727m^2$ (chênh lệch dư $19,8m^2$ so với GCN QSDĐ); bà H chỉ dẫn đo đạc với diện tích $555,5m^2$ (chênh lệch dư $8,6m^2$ so với GCN QSDĐ). Trong diện tích đất $555,5m^2$ do bà H chỉ dẫn đo đạc có các điểm 51,27,69 nằm trong GCN QSDĐ của ông Lê Văn Kh với diện tích $19,6m^2$.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, nhận thấy: Theo đơn khởi kiện và đơn bổ sung về việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà H thì bà H đều yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả lại diện tích đất lấn chiếm $10m^2$; Biên bản hòa giải ngày 29/01/2021 và ngày 02/3/2021, bà H đều cho rằng bà H1 lấn chiếm qua đất của bà H diện tích tổng cộng là $10m^2$, nhưng bà H1 đều không đồng ý việc lấn chiếm đất. Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục đo vẽ lại, theo Bản đồ hiện trạng ngày 13/9/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T thể hiện diện tích đất tại các điểm 70,71,68,67 là $25,8m^2$ là diện tích đất bà H1 Lấn chiếm của bà H. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất $25,8m^2$ để thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà H đối với diện tích đất $25,8m^2$. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu bà H1 trả diện tích đất $25,8m^2$ là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm không tạm ngừng phiên tòa, hướng dẫn bà H khởi kiện bổ sung đối với diện tích $15,8m^2$ ($25,8m^2 - 10m^2$) mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về yêu cầu bà H trả diện tích đất $25,8m^2$ là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, trái với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, trên diện tích đất 25,8m² có các vật kiến trúc là mái che, nền mộ nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết thì quá trình thi hành án sẽ gặp khó khăn.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lưu Hữu Giàu

