

Bản án số: 96/2024/DS-PT

Ngày: 13 - 3- 2024

V/v: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Hà Huy Cầu

Ông Mai Xuân Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 498/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2751/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1958 (vắng mặt);

2/Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị K và ông Nguyễn Văn C:* Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

(Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2019);

Địa chỉ: Số A, N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ hiện nay: 345/134, lầu C T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt);

2/Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960 (chết ngày 07/6/2021);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B:*

- Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1960 (vợ của ông B) (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1981 (con ông B) (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1983 (con ông B) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1985 (con ông B) (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1979 (con ông B) (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Số A, Ngõ A, đường B, Thành phố B, Quận B, Đài Loan, mã bưu điện I.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà N, ông C1, bà T1, bà H:* Ông Đỗ Khôi N1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số F Đường A T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đương sự do Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập:*

1/Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3)

Địa chỉ: Số E đường L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Bà Lê Thị Minh N2 (có mặt)

2/Công chứng viên Sơn Ngọc N3 – Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Huỳnh Thị K và ông Nguyễn Văn C; Người đại diện hợp pháp của bà K và ông Chà là ông Đinh Thanh T trình bày:*

Vào khoảng năm 2015, bà K và ông C thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 12, diện tích là 2.009m<sup>2</sup> của ông Phan Tấn P và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2015. Giáp ranh thửa đất số 88 của bà K, ông Chà là thửa đất số 92 của hộ gia đình bà L, ông B. Trong quá trình sử dụng thì bà L, ông B có lấn ranh sang bà K ông C diện tích đo đạc thực tế là 216m<sup>2</sup> theo các mốc 4- 5- 10- 11- 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Khi chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 12, diện tích là 2.009m<sup>2</sup> của ông P thì không có đo đạc thực tế.

Nay bà K, ông C chỉ yêu cầu hộ bà L trả lại diện tích đất 108m<sup>2</sup> và yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà K, ông C với đất của bà L, ông B là đường thẳng nối từ các mốc 9- 10- A- 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

*Bị đơn bà Huỳnh Thị L, đồng thời bà L là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Nguyễn Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vào khoảng năm 1984, ông Nguyễn Văn T2 tặng cho bà L, ông B diện tích 01 công và vào khoảng năm 1985 bà L, ông B nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn H1, diện tích 1,4 công liền kề với phần đất ông T2 tặng cho, khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế.

Năm 1998, bà L kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3, tờ bản đồ 2, diện tích 1.387m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng cây lâu năm, được cấp ngày 17/12/1998 cho hộ bà L.

Năm 1998, hộ bà Huỳnh Thị L gồm 06 người: (Bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Thu T1). Bà L, ông B xác định phần đất này là do bà L, ông B chuyển nhượng và ông T2 tặng cho lúc các con của bà L, ông B còn nhỏ nên không có công sức đóng góp vào thửa đất số 92 của hộ bà L.

Ngày 26/02/2008, bà L, ông B được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 92, tờ bản đồ số 12 diện tích là 1.327m<sup>2</sup>. Việc cấp đổi có đo đạc thực tế, nhưng bà L không có chứng kiến và không có ký tên. Ngày 28/3/2019, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 225/QĐ.UBND thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/02/2008 của hộ bà L. Lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng quy định của Luật đất đai.

Khi bà K, ông C chuyển nhượng của hộ ông P, thì gia đình bà L cũng không ký giáp ranh.

Ranh đất thửa 88 và thửa 92 trước đây giữa bà K và bà L có bụi trúc làm ranh (bụi trúc này do ông P trồng) là đường cong, không phải đường thẳng như trong trích lục bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa. Do đó diện tích đất tranh chấp 216m<sup>2</sup> theo các mốc 4- 5- 10- 11- 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C là đất của bà L, ông B quản lý sử dụng từ trước cho đến nay.

Nay bà L, ông B không đồng ý theo yêu cầu của bà K và ông C. Bà L yêu cầu xác định ranh đất giữa đất của bà L, ông B thửa đất số 92 với đất của bà K, ông B thửa đất số 88 là đường thẳng nối các mốc 4- 11-10 - 9 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị K, ông Nguyễn Văn C Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà Huỳnh Thị K, ông Nguyễn Văn C thửa đất số 88 với đất của hộ bà Huỳnh Thị L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B (bà Huỳnh Thị L, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thị Thu H) thửa đất số 92 là những đoạn thẳng nối từ các mốc 4- A-10-9.

Các mốc trên được thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ không gian đến lòng đất tài sản của hai bên lần chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 28/8/2019 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 28/8/2019; Trích do hiện trạng đất tranh chấp ngày 03/02/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng đất đai huyện C).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/8/2023 bị đơn bà Huỳnh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị L (có ông Đỗ Khôi N1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, ông C. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập Văn phòng C4 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N4) và công chứng viên Sơn Ngọc N3 để làm rõ trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2019 giữa bà Huỳnh Thị K, ông Nguyễn Văn C với ông Đinh Thanh T, hồ sơ công chứng số 07275, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Lê Thị Minh N2 (đại diện Văn phòng C4) trình bày: Hiện nay công chứng viên Sơn Ngọc N3 là công chứng viên chứng hồ sơ ủy quyền giữa bà K, ông C với ông T đã nghỉ việc từ nhiều năm trước; Theo hồ sơ lưu giữ tại Văn phòng công chứng thì hồ sơ ủy quyền công chứng là đầy đủ đúng quy định pháp luật, còn việc xác nhận là người ủy quyền hoặc người được ủy quyền có mặt tại thời điểm công chứng hay không thì phải có công chứng viên Sơn Ngọc N3 để giải trình về vấn đề này, nên Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) không thể xác định được vấn đề này tại phiên tòa phúc thẩm.

Trong phần tranh luận:

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh

chấp thì ông B vẫn còn sống, nhưng sau đó 02 năm ông B chết và được bà L chôn cất tại phần đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và giao phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn là khó khăn cho việc thi hành án vì có ngôi mộ của ông B. Mặc dù, tại các văn bản đo đạc năm 2018, 2019 thì tất cả các bên giáp ranh đều có mặt ký tên, không có mặt bà K ông C nhưng đề nghị Tòa án sử dụng văn bản này làm chứng cứ, vì ranh đất giữa 2 bên là đường gấp khúc, giữa ông P (người chủ đất cũ) với bị đơn không tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh thành ranh thẳng mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Về hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày trên phần đất tranh chấp có mộ ông B, được hình thành sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào năm 2019, đây là tình tiết mới ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Về hợp đồng ủy quyền của bà K, ông C cho ông T ngày 31/5/2019, thì theo văn bản của cơ quan xuất nhập cảnh công an tỉnh Đ thì bà K, ông C đã đi nước ngoài từ năm 2018 đến nay chưa nhập cảnh. Do đó, cần kiểm tra xác minh bà K, ông C có nhập cảnh tại Việt Nam để thực hiện thủ tục tố tụng hay không. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt, không lý do. Xét, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không có kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/11/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, và đã có lời trình bày. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Năm 2015, bà Huỳnh Thị K và ông Nguyễn Văn C có nhận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 12, diện tích là 2.009m<sup>2</sup> của ông Phan Tấn P, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2015. Giáp ranh thửa đất số 88 là thửa đất số 92 của hộ gia đình bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn B. Nguyên đơn cho rằng trong quá trình sử dụng bà L, ông B có lấn ranh sang phần đất của bà K ông C nên khởi kiện yêu cầu:

- Bị đơn trả lại diện tích đất 108m<sup>2</sup> thửa đất số 88, tờ bản đồ số 12;

- Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà K, ông C với đất của bà L, ông B là đường thẳng nối từ các mốc 9- 10- A- 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

[3] Bị đơn bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn B trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12 gồm một phần diện tích do bà L, ông B được ông Nguyễn Văn T2 tặng cho vào năm 1984, và một phần diện tích bà L, ông B nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn H1 vào năm 1985. Ranh đất thửa 88 và thửa 92 trước đây giữa bà K và bà L có bụi trúc làm ranh (bụi trúc này do ông P trồng) là đường cong, không phải đường thẳng như trong trích lục bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa, nên diện tích đất tranh chấp là đất của bà L, ông B quản lý sử dụng từ trước cho đến nay.

Vì vậy, bà L, ông B không đồng ý theo yêu cầu của bà K và ông C, đồng thời yêu cầu xác định ranh đất giữa đất của bà L, ông B thửa đất số 92 với đất của bà K, ông C thửa đất số 88 là đường thẳng nối các mốc 4- 11-10 - 9 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[4.1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Theo văn bản số 526/XNC ngày 03/9/2020 của Phòng Q công an tỉnh Đ thì bà K, ông C đã xuất cảnh từ ngày 03/9/2018, không có thông tin nhập cảnh. Trong khi đó, đơn khởi kiện của bà K và ông C lập ngày 03/6/2019; Giấy ủy quyền của bà K, ông C ủy quyền cho ông Đinh Thanh T tham gia tố tụng tại Tòa án, được Văn phòng C4 chứng nhận ngày 31/5/2019 (là thời gian bà K, ông C không có mặt tại Việt Nam). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận văn bản ủy quyền ngày 31/5/2019 mà không kiểm tra, xác minh, làm rõ mâu thuẫn trên và thụ lý đơn khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là sai.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập Văn phòng C4 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N4) và công chứng viên Sơn Ngọc N3 để làm rõ hợp đồng ủy quyền của bà K, ông C cho ông T lập ngày 03/6/2019. Tuy nhiên, người đại diện của Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) xác định theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng thì việc chứng nhận ủy quyền là đúng quy định pháp luật vì có dấu lấn tay của đương sự, nhưng do công chứng viên Sơn Ngọc N3 đã nghỉ việc nên Văn phòng công chứng không thể xác định tại thời điểm chứng nhận hợp đồng thì bà K, ông C có mặt hay không. Vì vậy, sai sót này của cấp sơ thẩm thì Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

- Chứng cứ nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 775580 ngày 10/8/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà K, ông C đối với thửa 88 có diện tích 2.009m<sup>2</sup>, thể hiện ranh giới thửa 88 và 92 là đường thẳng. Phần đất trên do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Phan Tấn P.

Năm 1995 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.775m<sup>2</sup>. Năm 2008 ông P xin cấp đổi, và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.009m<sup>2</sup> (tăng so với giấy chứng nhận cấp năm 1995).

Phần đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1998, diện tích là 1.837m<sup>2</sup>. Sau khi cấp đổi, năm 2008 bà L, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92 với diện tích 1.327m<sup>2</sup> (diện tích giảm so với giấy chứng nhận cấp năm 1998).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đều trình bày ranh đất giữa thửa 88 và 92 là đường gấp khúc. Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất 2019 và trích lục bản đồ địa chính số 7446/2019/TL.ĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cũng thể hiện ranh đất là đường gấp khúc. Trong khi đó, tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho đương sự sau khi cấp đổi, và trích lục bản đồ địa chính số 2411/TL.ĐC ngày 10/6/2019, trích lục bản đồ địa chính số 6474/2020/TL.ĐC ngày 07/8/2020 thì ranh giới giữa 02 thửa đất là đường thẳng. Do trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu vào năm 1995 (đối với phần đất của nguyên đơn), và năm 1998 (đối với phần đất của bị đơn) không thể hiện hình thể thửa đất, ranh đất giữa 02 thửa nên cần phải có ý kiến Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng là xác định không đầy đủ đương sự.

#### [5.2] Về nội dung:

- Theo đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày khi nhận chuyển nhượng thửa 88, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.009m<sup>2</sup> từ ông P, thì không có đo vẽ và giao đất trên thực tế. Tại Văn bản số 702/UBND-NC ngày 12/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cũng xác nhận khi thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn đều không có đo đạc lại thửa đất, nên không có căn cứ xác định nguyên đơn đã nhận đủ diện tích đất theo diện tích đã sang nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc bà K, ông C căn cứ vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/12/2018 có diện tích 1.654,2m<sup>2</sup> (Thiếu với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thì có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khởi kiện bà L, ông B đã lấn chiếm phần diện tích đất bị thiếu là không đủ căn cứ.

- Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trên phần đất đang tranh chấp hiện đang có ngôi mộ của ông B, được hình thành sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, nên ảnh hưởng đến việc thi hành án theo quyết định của Bản án sơ thẩm. Xét, đây là tình tiết mới gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên cần thiết phải kiểm tra xác minh lời trình bày này của bị đơn và xem xét thẩm định tại chỗ lại phần đất đang tranh chấp.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng, và sai sót về nội dung ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị L;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L không phải chịu.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- ND (2);
- BD (2);
- Lưu (10) 19b (Án TTKY).

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

**Phạm Thị Duyên**



