

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 87/2020/DS-PT

Ngày: 25-6-2020

V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất  
bị lấn chiếm và hủy giấy chứng  
nhận 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 Phạm Thành Dương.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Đỗ Thị Nhung

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020, Thông báo về việc tạm dừng mở phiên tòa xét xử vụ án số 213A/TB-TA ngày 31 tháng 3 năm 2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2020 và Thông báo về việc dời thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Bành H, sinh năm 1955

Địa chỉ: phường A, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Công ty luật hợp danh, phường C, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

***- Bị đơn:*** Ông Đào Văn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: xã D, huyện E, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Phạm Văn Ng, sinh năm 1963.

Địa chỉ: KP. F, phường G, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Thái Văn Ch - Luật sư Công ty luật TNHH MTV hãng luật N thuộc Đoàn Luật sư TP. HCM.

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

1. Bà Nguyễn Huỳnh Y, sinh năm 1957

Địa chỉ: phường H, Quận K, TP.Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Công ty luật hợp danh, phường C, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1966

Địa chỉ: xã D, huyện E, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1924 (Chết năm 2018)

4. Bà Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm 1967

5. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1934

Cùng địa chỉ: xã D, huyện E, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1940

Địa chỉ: xã F, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Dương Thị Thúy H, sinh năm 1970

Địa chỉ: xã F, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. UBND xã P, huyện Nhơn Trạch.

Địa chỉ: xã F, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

9. UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: ấp H, xã K, huyện Nhơn Trạch.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Lê Thành M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Đào Văn H

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch

*(Ông H, ông Ng, ông Ch - có mặt, bà H, bà Ng, ông Đ, bà H - có đơn xin vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt không có lý do)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm;

*-Ông Nguyễn Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bành H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Y trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là vào năm 2002 ông H nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Thúy H diện tích 2.000m<sup>2</sup> có làm giấy tay (hiện đã thất lạc), thủ tục chuyển nhượng do bà H chịu trách nhiệm làm. Vị trí đất mà bà H giao có tứ cận: Đông giáp rạch (xẻo bà T), tây giáp đất của ông B, nam giáp đất ông Tr, bắc giáp sông lớn. Phần giáp đất ông Tr và ông B có bờ đất và hàng cọc tre phân ranh. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì biết diện tích đất này bị đo bao nằm trong thửa 505 tờ bản đồ số 4 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận. Nên hồ sơ chuyển nhượng do bà T ký cho ông H diện tích đất theo bản vẽ là 1.999m<sup>2</sup>, ông H được cấp giấy chứng nhận ngày 05/3/2002 thửa 677 tờ bản đồ số 4. Do điều kiện vợ chồng ông H ở xa không sử dụng đất nên ông H sang lấp mặt bằng làm vựa cát phá bỏ ranh cũ lấn chiếm đất của ông H.

Việc ông H xác định ranh đất của ông H theo 4 trụ mốc mà ông cho rằng ông H thuê ông Nguyễn Văn D cắm trước đây theo các mốc 4, 5, 6, 7 như bản vẽ hiện nay là không đúng. Bởi vì, đất thực tế của ông H hướng tây giáp đất ông H, hướng đông chỉ giáp đến rạch. Bản đồ thành lập năm 1996 không thể hiện con rạch là không đúng với hiện trạng thực tế. Do đó, bản vẽ để chuyển nhượng từ bà T sang cho ông H là không chính xác. Hơn nữa thời điểm đó ông H thấy sổ đo cấp diện tích 1.999m<sup>2</sup> là đủ chứ không biết là có một phần rạch trong giấy chứng nhận.

Theo bản vẽ số 5061/2019 ngày 15/8/2019 ông H đã thừa nhận đất của ông H nằm trong thửa 506 do ông đứng tên thuộc thửa tạm R2 diện tích 28m<sup>2</sup>, thửa 5b diện tích 260m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất ông H lấn chiếm là 683m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm 5a, R1 tờ bản đồ 24 (thửa 506, tờ bản đồ số 4 cũ) xã Phú Thạnh. Theo đơn kiện thì ông H tranh chấp với ông H diện tích 711m<sup>2</sup>. Vì vậy, nay ông H rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 28m<sup>2</sup> thửa tạm R2, chỉ yêu cầu ông H trả lại diện tích đất lấn chiếm là 683m<sup>2</sup> thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 4 xã P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 546124 do UBND huyện N cấp cho ông Đào Văn H ngày 19/11/2003 đối với thửa 506 tờ bản số 04 xã P, huyện Nhơn Trạch.

*- Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đào Văn H thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là vào năm 2003 ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 506, 507 tờ bản đồ số 04 xã P của ông Nguyễn Văn B, nhưng giấy chứng nhận thì do con ông là Nguyễn Thị Thanh Ng đứng tên nên thủ tục chuyển nhượng do chị Ng ký. Ông H được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2003. Tứ cận đất của ông H phía đông giáp với đất của ông Bành H, ranh đất này đã được ông H thuê ông D cắm năm 2008 hai đầu bằng trụ bê tông tròn đường kính 30cm, chính giữa thì cắm trụ bê tông vuông 10cm. Khi cắm mốc có sự chứng kiến của anh Đ là cán bộ địa chính xã (nay là phó chủ tịch xã P) và anh H cán bộ đo đạc của huyện. Theo ông H chỉ dẫn đất của ông H gồm các mốc 4, 5, 6, 7 ở bốn

góc đều có trụ bê tông. Như vậy, thì thửa đất 506 do ông H đứng tên có một phần lấn qua đất của ông H là 288m<sup>2</sup>, chứ không phải là 683m<sup>2</sup> như ông H chỉ ranh.

Việc ông H cho rằng ông H phá bỏ ranh cũ lấn chiếm đất của ông là không đúng, vì ranh giới của hai bên đã có không thay đổi. Yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Trước đây ông H có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 510502 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho ông Bành Hoa ngày 05/3/2002 đối với thửa 677 tờ bản đồ số 04 (cũ) xã P, nhưng theo bản vẽ và đất thực tế không có lấn đất của ông. Vì vậy, ông xin rút yêu cầu hủy giấy này.

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày:* Bà thống nhất với với trình bày của chồng bà là ông H nên bà không có ý kiến gì thêm. Bà xin vắng mặt khi xét xử.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thúy H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2019:* Vào khoảng năm 2000 – 2001 ông Đ có chuyển nhượng cho bà diện tích đất ruộng 2.000m<sup>2</sup> có tứ cận đông giáp Rạch (xẻo bà T), tây giáp ông Nguyễn Văn B, nam giáp ông Lê Văn Tr, bắc giáp sông lớn (phần giáp đất ông B và ông Tr có bờ đất phân ranh rõ ràng). Đến khoảng năm 2002 thông qua mối giới bà mới chuyển diện tích đất 2.000m<sup>2</sup> này cho ông Bành H. Khi làm hồ sơ chuyển nhượng thì mới biết đất này nằm trong thửa 505 do bà Nguyễn Thị T đứng tên. Vì vậy, bà nhờ bà T ký dùm hồ sơ chuyển nhượng cho ông H diện tích theo bản vẽ là 1.999m<sup>2</sup>. Thực tế đất của ông Đ và đất của bà T cách nhau con rạch hay gọi là xẻo bà T. Bà có ra chỉ ranh giao đất cho ông H. Việc ông H cho rằng ông H lấn ranh đất thì bà không biết vì từ khi bán không có ra ngoài đất này nữa. Bà xin vắng mặt vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án và khi xét xử.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ trình bày tại biên bản làm việc ngày 21/8/2012 và biên bản lấy lời khai ngày 16/10/2018:* Nguồn gốc đất mà ông H và ông H đang tranh chấp là của cha ông khai phá trước năm 1954. Sau đó, thì để lại cho ông tiếp tục sử dụng diện tích 2.000m<sup>2</sup>. Tứ cận đông giáp xẻo bà T, tây giáp ông Nguyễn Văn B, nam giáp ông Lê Văn Tr, bắc giáp Sông Cái. Ranh đất của ông và ông B có làm bờ, ông B còn đóng hàng cọc ranh bằng tre từ trong chạy ra đến giáp Sông Cái.

Vào khoảng năm 2000 ông chuyển nhượng diện tích đất 2.000m<sup>2</sup> này cho chị Dương Thị Thúy H giá 18.000.000đồng có làm giấy tay, hai bên có ra đo đạc thực tế thì được biết đất này là thửa đo bao cấp nhằm cho bà Nguyễn Thị t đứng tên. Còn giấy tờ chuyển nhượng do chị H chịu trách nhiệm làm nên ông không rõ thế nào. Xẻo bà T này đã có từ trước năm 1975 cho đến nay. Theo ông nếu diện tích đất không còn đủ 2.000m<sup>2</sup> là do ông H lấn sang. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án và khi xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày tại biên bản làm việc do UBND xã P lập ngày 22/8/2012: Trước đây ông có bán cho ông Đào Văn H diện tích đất khoảng 13.000m<sup>2</sup>, trong đó có một phần diện tích tiếp giáp với ông Huỳnh Văn Đ được ngăn cách bằng bờ bao có đóng cừ tre. Theo ông biết phần đất của ông Đ khoảng 2.000m<sup>2</sup> có tứ cận một mặt giáp Sông Cái, một mặt giáp xẻo bà T, một mặt giáp ông Tr. Phần đất này của ông Đ tới xẻo bà T là hết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2017: Ngày 15/8/2003 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 506, 507 tờ bản đồ 04 xã P cho ông Đào Văn H. Còn việc mua bán do cha bà là ông B trực tiếp thỏa thuận với ông H bà không biết rõ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Nhơn Trạch trình bày tại công văn số: 7677/UBND ngày 16/11/2017 và Văn bản số 6515/UBND ngày 05/10/2018:

+ Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đào Văn H: Ngày 21/4/1997 UBND huyện cấp giấy chứng nhận số K 156753 cho bà Nguyễn Thị Thanh Ng thửa 506, 507 tờ bản đồ 04 cũ xã P. Sau đó, bà Ng ký chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 506, 507 trên, hợp đồng được UBND xã P chứng thực ngày 15/8/2003. Đến ngày 19/11/2003 UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho ông H hai thửa đất trên.

Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho ông H theo hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực và trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật.

+ Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Bành H: Ngày 05/8/2002 UBND huyện cấp giấy chứng nhận số U 510502 cho ông Bành H thửa 677 diện tích 1.999m<sup>2</sup> tờ bản đồ 04 cũ xã Phú Thạnh. Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận trên là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Việc các bên tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã P trình bày tại công văn số: 61/UBND ngày 26/8/2016 và biên bản xác minh ngày 20/5/2019:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của ông Huỳnh Văn Đ quản lý sử dụng. Hiện trạng đất này theo bản đồ thành lập năm 1996 không thể hiện rạch mà nằm trong thửa 505 tờ bản đồ cũ số 4 (đo bao) do bà Nguyễn Thị T kê khai. Theo hồ sơ địa chính thửa đất 677 (tách từ thửa 505) diện tích 1.999m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 4 cũ không thể hiện phần diện tích sông rạch (xẻo bà T) là không chính xác vì rạch này có từ trước năm 1975 hiện nay vẫn còn. Hồ sơ chuyển nhượng từ bà T sang cho ông H là không chính xác hiện trạng đất thực tế, vì phần đất của ông Đ sử dụng trước đây giáp đất ông B qua đến rạch.

Bản đồ thành lập năm 1996 là do trước đây lập bằng phương pháp đo không ảnh và tính toán diện tích bằng lưới khống chế (lưới ô vuông). Do đó, độ chính xác của bản đồ phụ thuộc vào chất lượng và độ chính xác đo vẽ, tỷ lệ ảnh chụp.

Nay qua đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới năm 2007, thửa 677 tờ bản đồ 04 tương ứng với các thửa mới số 2, 3, 5 (đo bao) tờ bản đồ mới số 24 và một phần sông rạch, trong đó: Thửa số 5 do ông H kê khai cấp đổi, thửa số 2 do bà Dương Kim H kê khai, thửa số 3, 4 do ông Lê Văn Tr kê khai đăng ký. Bản đồ địa chính mới thành lập năm 2007 có thể hiện phần diện tích sông rạch là do lập bản đồ bằng phương pháp đo toàn đạc điện tử (đo đạc trực tiếp ngoài thực địa). Do đó, sẽ có thêm thông tin mới về hiện trạng thửa đất, độ chính xác đo vẽ cao. Hiện con rạch có chiều dài khoảng 64m nằm giữa các thửa số 2, 3, 5 (đo bao) tờ bản đồ mới số 24 là do UBND xã quản lý. UBND xã xin vắng mặt khi xét xử.

**Tại bản án 24/2019/DS-ST ngày 10/9/2019, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã quyết định:**

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bành H với bị đơn về tranh chấp diện tích đất 28m<sup>2</sup> thửa tạm R2 tờ bản đồ 24 (thửa 506 tờ bản đồ 04 cũ) xã P, huyện N.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Văn H với nguyên đơn về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bành H với bị đơn ông Đào Văn H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

Buộc ông Đào Văn H phải trả cho ông Bành H diện tích đất lấn chiếm 683m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 506 tờ bản đồ số 4 cũ (tương ứng thửa 5a, R1 tờ bản đồ 24 mới) xã P, huyện N được giới hạn bởi các mốc 1, 2, A, 6, 5, 1 theo trích lục và đo hiện trạng số 3372 ngày 19/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 546124 do UBND huyện N cấp cho ông Đào Văn H ngày 19/11/2003 đối với thửa 506 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với thửa tạm 5a, 5b, R1, R2 tờ bản đồ 24 mới theo bản đồ chồng ghép số 5061 ngày 15/8/2019) xã P, huyện N.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 510502 do UBND huyện N cấp cho ông Bành H ngày 05/3/2002 đối với thửa 677 tờ bản đồ số 04 cũ xã P, huyện N.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/9/2019 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/9/2019, Viện trưởng VKSND huyện Nhơn Trạch kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

*- Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chobị đơn là Luật sư Thái Văn Ch trình bày tại Phiên tòa phúc thẩm:*

Bản án cấp sơ thẩm sử dụng số liệu, thông tin địa chính làm căn cứ pháp lý không đúng với thực tế và mâu thuẫn với nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phú Thạnh và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch. Bản án sơ thẩm không sử dụng kết quả của 3 lần chồng ghép bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và năm 2007 để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà lại sử dụng kết quả đo vẽ hiện trạng khu đất theo chỉ ranh, mốc của phía nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gây thiệt hại cho bị đơn. Cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận số Y 546124 là không phù hợp với thực tế khách quan, không có căn cứ mang tính suy đoán chủ quan. Diện tích, vị trí ranh giới thửa đất 677, tờ bản đồ số 4 của nguyên đơn vẫn còn tồn tại trên bản đồ địa chính cũ 1996 và bản đồ địa chính mới 2007 nhưng nguyên đơn bỏ hoang hóa không sử dụng đất, không kê khai theo quy định nên hiện trạng đã thay đổi.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

*- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị: đúng quy định nên nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định

Về thủ tục tố tụng và đường lối giải quyết vụ án: Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể: Tuyên hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện do bị đơn đã rút yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố. Cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về con rạch nằm trong phần đất của nguyên đơn. Không triệu tập ông S và đối chất làm rõ 14 trụ bê tông do ai cắm. Bà Tổ chết năm 2018 nhưng không đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T tham gia tố tụng. Tòa án sơ thẩm nhận định ông H lấn chiếm đất của ông H là 683m<sup>2</sup>, nhưng theo bản đồ chồng ghép thì diện tích này không nằm trong 1.999m<sup>2</sup> đất ông H được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã có ý kiến đất tranh chấp có diện tích đất sông rạch thì không công nhận cho ai nhưng Tòa sơ thẩm lại buộc ông H trả cho ông H là không có căn cứ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1]. Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo, kháng nghị thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Nguồn gốc thửa 677 tờ số 4 bản đồ địa chính xã P, huyện N do ông Bành H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T năm 2002 (thửa cũ 505 tờ số 4). Thửa đất 506, 507 (thửa cũ) tờ số 4 diện tích 7.003m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận cho bị đơn ông Đào Văn H, có nguồn gốc ông H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thanh Ng năm 2003.

Diện tích đất 683m<sup>2</sup> bị chồng lần ông H kiện đòi ông H, do ông H đang quản lý, sử dụng nằm trong thửa 506 đã cấp giấy chứng nhận cho ông H. Ông H cho rằng khi bà T giao đất cho ông thì có phần diện tích 683m<sup>2</sup> này.

[3]. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án sơ thẩm đã xác định và đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án sơ thẩm tổng đạt văn bản tố tụng cho bà T bằng hình thức niêm yết và xét xử vắng mặt bà T, tuyên quyền kháng cáo cho bà T trong bản án sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 10/9/2019. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác minh thực tế cư trú thì bà T đã chết vào ngày 23/3/2018, trước khi xét xử sơ thẩm hơn một năm. Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tham gia tố tụng của hàng thừa kế thứ nhất của bà T.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ UBND xã P và UBND huyện N có quản lý con rạch nằm trong phần đất của ông H hay không. Lý do vì sao trước đây phần đất cấp cho ông H không có rạch, và hiện nay nếu Tòa án công nhận phần này cho ông H thì Ủy ban nhân dân huyện có công nhận cho ông H phần đất rạch này không. Vấn đề này có thể dẫn đến bỏ sót tư cách tham gia tố tụng của chính quyền địa phương và ảnh hưởng đến việc thi hành bản án nếu công nhận con rạch cho một trong các bên đương sự.

[5]. Do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T và đảm bảo việc thi hành án.

[6]. Đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án Hội đồng xét xử không xem xét. Khi nào Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án, thu thập đầy đủ chứng cứ, khắc phục các vi phạm về tố tụng mới có căn cứ để quyết định đường lối giải quyết vụ án.

[7]. Về án phí và chi phí tố tụng: Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Án phí phúc thẩm; do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;



## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đào Văn H, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Giao hồ sơ vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận QSDĐ” giữa nguyên đơn là ông Bành H, bị đơn là ông Đào Văn H cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Ông Đào Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông H 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 9684 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Nhơn Trạch.

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

### **Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

**Phạm Thành Dương**