

Bản án số: 198/2020/DS-PT  
Ngày: 16/12/2020  
V/v “*tranh chấp 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:**

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Sự.

*Các Thẩm phán:* Bà Thái Thị Thanh Bình

Ông Đỗ Minh Nhựt

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 16 tháng 12 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: 185/2020/TLPT-DS ngày 12/8/2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2020/QĐ - PT ngày 17 tháng 11 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 600/2020/QĐPT-DS ngày 04 ngày 12 năm 2020, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 185/TB.TA ngày 07 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Quang H và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **\* Theo bản án sơ thẩm:**

#### **- Nguyên đơn ông Trần Quang H trình bày:**

Gia đình ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ: Khu phố G, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai) của ông Nguyễn Văn C vào năm 2003. Thửa đất trên có chiều dài 22,15m, chiều rộng 05m, được giới hạn bởi các mốc giới 1, 2, A, B, 3, 4, 1 theo “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 07/5/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa (được Ủy ban nhân dân phường F xác nhận ngày 27/5/2013). Phía Đông của thửa đất trên giáp thửa 213 do ông Hoàng Văn N sử dụng giáp ranh các mốc giới B, 3, 4 của thửa 212 do ông sử dụng. Đến năm 2006 thì gia đình ông xây dựng phòng trọ trên đất.

Vào tháng 4 năm 2016, khi gia đình ông N xây dựng phòng trọ thì ông N đã tự ý nhổ phá các cột mốc (3) và (4) lấn sang thửa đất của ông theo chiều dài mỗi bên khoảng 2m, theo chiều rộng 05m có diện tích là 10m<sup>2</sup>.

Ông đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu ông N không được lấn chiếm phần đất của ông nhưng ông N không chịu nên ông đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường F giải quyết nhưng không được. Ngày 22/6/2016, ông đã nộp đơn khởi kiện ông N tại Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu ông đóng tiền chi phí tố tụng để tiến hành đo đạc kiểm tra việc lấn chiếm nhưng khi ông đến đóng tiền thì Tòa án không yêu cầu nộp nữa. Sau đó, ông nhận được Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 181/2017/QĐST ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Nay ông tiếp tục làm đơn khởi kiện nộp lại tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn N phải trả lại cho ông phần diện tích 10m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo đúng các cột mốc (3) và (4) “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 07/5/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

#### **- Bị đơn ông Hoàng Văn N trình bày:**

Vào năm 2013, ông có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Lê Công H thửa đất 213 (nay là thửa số 269 tờ bản đồ số 132), phường F, thành phố

C, tỉnh Đồng Nai, có diện tích khoảng 170m<sup>2</sup> chưa bao gồm đường đi rộng khoảng 1,3m, dài 20m, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố G, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Sau đó, gia đình ông đã tiến hành thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được cấp biên nhận hồ sơ đăng ký vào tháng 12/2014. Đến năm 2016, gia đình ông xây dựng nhà trọ trên đất (đã xây hết đất).

Gia đình ông đã sử dụng ổn định thửa đất 213, tờ bản đồ số 78 (nay là thửa số 269 tờ bản đồ số 132), phường F, thành phố C từ năm 2013 đến nay không tranh chấp với ai, gia đình ông cũng không lấn chiếm đất của ông H. Do đó, nay ông H khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại cho ông H phần diện tích 10m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thì gia đình ông không đồng ý.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S trình bày:**

Bà là vợ ông Trần Quang H. Bà thống nhất với lời khai của ông H và không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C trình bày:**

Bà là vợ ông Hoàng Văn N. Vào năm 2013 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Lê Công H thửa đất 213, tờ bản đồ số 78, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai có diện tích khoảng 170m<sup>2</sup> chưa bao gồm đường đi rộng 1,3m, dài 20m (nay là thửa số 269 tờ bản đồ số 132).

Sau đó, vợ chồng bà đã tiến hành thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được cấp biên nhận hồ sơ đăng ký vào tháng 12/2014.

Đến năm 2016, gia đình bà đã xây dựng phòng trọ trên đất (đã xây hết đất).

Gia đình bà sử dụng ổn định thửa đất trên từ năm 2013 không tranh chấp với ai và không lấn chiếm đất của ông H. Do đó, nay ông H khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại cho ông H phần diện tích 10m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thì vợ chồng bà không đồng ý.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 28/4/2020 của TAND thành phố Biên Hòa đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang H về việc buộc bị đơn ông Hoàng Văn N phải trả lại cho ông phần diện tích 10m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

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

- Ngày 28/4/2020 ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Thu S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

**\* *Phát biểu của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 181/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 của TAND thành phố Biên Hòa về việc đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 532/2016/TLST-DS ngày 01/11/2016 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Trần Quang H, bị đơn ông Hoàng Văn N lý do: *“Nguyên đơn ông Trần Quang H không làm lại đơn theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và cũng không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng khác (thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 điều 217 BLTTDS”*. Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 218 BLTTDS thì hậu quả của việc đình chỉ trong trường hợp này là nguyên đơn ông Trần Quang H không được quyền khởi kiện lại vụ án. Tuy nhiên, Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 181/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 nêu về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Các đương sự được quyền khởi kiện lại vụ án dân sự là trái với quy định tại khoản 1 điều 218 BLTTDS.

Nguyên đơn hiện đang quản lý và sử dụng thửa đất số 212 tờ bản đồ số 78 phường F, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nguồn gốc đất nguyên đơn khai nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C vào năm 2003. Đối với diện tích đất của bị đơn hiện đang quản lý sử dụng thửa đất số 213 (nay là thửa 269) tờ bản đồ số 132 phường F, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nguồn gốc đất ông N khai nhận chuyển nhượng của ông Lê Công H khoảng 170m<sup>2</sup> vào năm 2013. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã không tiến hành xác minh thu thập chứng cứ, không đưa ông Nguyễn Văn C và ông Lê Công H vào tham gia tố tụng để làm rõ phần diện tích mà các bên đã nhận chuyển nhượng để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Như vậy, cấp sơ thẩm đã có vi phạm trong phần hậu quả của việc ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dẫn đến đương sự tiếp tục khởi kiện lại vụ án. Đồng thời sau khi thụ lý lại vụ án lại bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, việc xác minh thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến đường lối giải quyết vụ án không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Từ đó, đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST-ST ngày 28/4/2020 chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H, bà S được thực hiện trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm

Tại phiên tòa đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Qua lời khai của các đương sự tại phiên tòa, đối chiếu các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có các sai sót nghiêm trọng sau:

[2.1] Về điều kiện khởi kiện:

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Trần Quang H giao nộp Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 181/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa đã có hiệu lực pháp luật. Quyết định trên thể hiện Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa đã căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 532/2016/TLST- DS ngày 01/11/2016. Như vậy, vụ án dân sự được đình chỉ giải quyết theo Quyết định số 181/2017/QĐST-DS có cùng đương sự, cùng quan hệ pháp luật tranh chấp, cùng đối tượng tranh chấp như vụ kiện được thụ lý và giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 28/4/2020 đang bị kháng cáo.

Căn cứ quy định tại điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự thì trường hợp vụ án bị đình chỉ theo điểm đ khoản 1 Điều 217 thì đương sự không có quyền khởi kiện lại. Tuy nhiên tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 181/2017/QĐST-DS nêu trên lại xác định đương sự có quyền khởi kiện lại là không phù hợp quy định của Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 dẫn đến việc ông H nộp lại đơn khởi kiện vào ngày 03/11/2017.

Lẽ ra sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm cần kiến nghị đến Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 181/2017/QĐST-DS làm căn cứ xác định ông Trần Quang H có quyền khởi kiện lại của đối với tranh chấp nêu trên hay không.

[2.2] Về thu thập chứng cứ:

Trong trường hợp có căn cứ xác định ông H có quyền khởi kiện lại thì các tài liệu chứng cứ đã được cấp sơ thẩm thu thập đang có trong hồ sơ cũng chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án, cụ thể:

Nguyên đơn khai nhận chuyển nhượng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 78, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ: số Khu phố G, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai) từ ông Nguyễn Văn C vào năm 2003 bằng giấy tay.

Bị đơn khai nhận chuyển nhượng thửa đất 213, tờ bản đồ số 78 (nay là thửa số 269 tờ bản đồ số 132), phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Nai từ ông Lê Công H vào năm 2013 bằng giấy tay.

Tại phiên tòa, các bên đương sự đều xác định cả 02 thửa đất 212 và 269 nói trên đều chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời trên cơ sở thực hiện yêu cầu tại văn bản số 833/CV-TA ngày 14/6/2018 của TAND TP. Biên Hòa, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến hồ sơ các thửa đất tranh chấp (bút lục 63 -67), thể hiện tên người đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 213 tờ bản đồ 78 tại khu phố 1, phường F là Lê Quang D và Lê Thị Diệu H.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng của các thửa đất đang tranh chấp, chưa lấy lời khai của ông Nguyễn Văn C, Lê Công H cũng như chưa đưa các ông C, H tham gia tố tụng, chưa thu thập ý kiến của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất đang có tranh chấp hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ các phân tích trên, chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông H, bà S hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa giải quyết lại.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà S, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả bà S 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009219 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông H là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Thu S hủy Bản án sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả bà S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009219 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS huyện;
- TAND huyện;
- Đường sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Công Sự**