

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **09/2022/DS-PT**

Ngày: 11 - 01 - 2022

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận quyền
sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất bị
lấn chiếm.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 11 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 03 năm 2021 về tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng (QSD) đất và đòi lại QSD đất bị lấn chiếm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/DS-PT ngày 01 tháng 04 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn K (Lê Quốc K), sinh năm 1962 . Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Kim Đ (Út Đ), sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Anh Phạm Hồng P, sinh năm 1992 (có mặt)

2. Anh Phạm Lý Tài P, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3. Anh Phạm Thế T, sinh năm 1999 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Đinh Thị Kim A, sinh năm 1964 (có mặt)

5. Anh Lê Nguyên B, sinh năm 1986 (vắng mặt)

6. Chị Lê Diễm M, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà Từ Thị M (Út M), sinh năm 1926 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 09, ấp M1, xã M, thị xã N, Sóc Trăng.

8. Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N). Địa chỉ trụ sở chính: Số x, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Ông Hồ Bửu A – Phó trưởng phòng phụ trách phòng Kế Toán – Kinh doanh Ngân hàng N chi nhánh thị xã N. Địa chỉ công tác: Số x, đường M, khóm m, phường m, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Ngân hàng thương mại cổ phần S (sau đây gọi tắt là ngân hàng S). Địa chỉ: Số X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng TMCP S : Ông Huỳnh Vũ Hoàng T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số x đường M, khóm m, phường m, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Việt T (vắng mặt).

2. Ông Trần Thanh T (vắng mặt).

3. Ông Lâm Văn N (vắng mặt)

4. Ông Trần Thanh G (vắng mặt)

5. Ông Lê Thanh T (vắng mặt)

6. Ông Lê Văn M (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà Lê Thanh N (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M1, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Lê Thị E (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm M1, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông Lê Văn P (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M2, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Kim Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn K trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông và bà Lê Kim Đ là đất của cha mẹ ông tự khai phá và sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Ông là con út sống chung trong gia đình với cha mẹ ông nên cũng

quản lý sử dụng đất từ nhỏ đến nay. Quá trình sử dụng thì cha mẹ ông cho ông đứng tên QSD đất và năm 1994 thì ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa số 264, cấp cho hộ ông Lê Quốc K (sau này điều chỉnh lại tên Lê Văn K cho đúng với các loại giấy tờ tùy thân), diện tích được cấp là 4.000m². Thời điểm đó hộ của ông gồm có ông, cha mẹ ông, vợ ông tên Đinh Thị Kim A, còn hai con của ông là Lê Nguyên B và Lê Diễm M vẫn còn rất nhỏ. Khi phát sinh tranh chấp ranh đất với bà Đ thì các con của ông vẫn sống chung gia đình và sử dụng chung phần đất tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất thực tế thì phần đất thửa đất số 264 gia đình ông sử dụng đất một bên là giáp với đất của ông Lâm Quốc K, bên còn lại là giáp với đất của bà Nguyễn Thị T, bây giờ là giáp với đất của bà Lê Kim Đ đang sử dụng là con mương tranh chấp hiện nay giữa gia đình ông và gia đình bà Đ. Từ trước tiếp thu năm 1975 đến nay thì gia đình ông đã quản lý sử dụng phần đất tính từ đất ông Lâm Quốc K đến con mương ranh hiện nay đang tranh chấp với bà Đ, việc sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp. Trên bờ mương thì mẹ ông là bà Từ Thị M có trồng 07 cây dừa từ khoảng năm 1975 đến nay vẫn còn hiện hữu. Còn con mương giữa gia đình ông và gia đình bà Đ trước đây bề ngang cũng rộng dùng để đậu ghe ra vô, hai gia đình vẫn sử dụng chung con mương ranh này nhưng năm 1997 xáng mức nạo vét sông M nên lấp ngang miệng con mương này. Bà Đ có thỏa thuận với gia đình ông là lấp luôn con mương nhưng ông không đồng ý rồi bà Đ tự lấp phần nửa con mương, còn lại nửa con mương ngang 02m, dài 25m là của ông nên ông có đào lại phần đất xáng lấp cho nước mương thông ra sông và bắt cầu cho hàng xóm đi lại. Đến năm 2013 xáng mức tiếp tục nạo vét sông M lần nữa nên thải đất lên bờ và lấp ngang miệng con mương này nữa nên ông có đào và âm một ống nhựa dài khoảng 06m, đường kính 30cm để thông nước từ mương ra sông M. Đến khi nhà nước có chủ trương làm đường lộ thì gia đình bà Đ và gia đình ông phát sinh tranh chấp, gia đình bà Đ cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của gia đình bà Đ đòi con mương hiện nay là hết đất của bà Đ. Ông có yêu cầu đến tổ hòa giải ấp M để giải quyết tranh chấp mương ranh, khi đó tổ hòa giải động viên hai bên thỏa thuận và thống nhất cặm ranh, khi tổ hòa giải xuống cặm ranh giữa hai bên thì ông không có nhà nên cặm cọc ranh sát với hàng dừa của gia đình ông, ông về thì ông có nhổ nọc ranh và cặm lại giữa mương ranh. Bà Đ không đồng ý nên hai bên mới yêu cầu lên xã M hòa giải, Ủy ban nhân dân xã M đã hòa giải năm 2014, cũng hòa giải mương ranh giữa hai bên nhưng không có thống nhất và vẫn tranh chấp. Đến năm 2017 thì nhà nước có công trình làm lộ nông thôn ngang phần đất tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã M có động viên hai bên thỏa thuận cho ông lấy cống lên để đặt lại và cho nhà nước làm lộ, đã có biên bản thống nhất nhưng sau đó thì vẫn chưa xác định được ranh đất giữa hai bên nên ông không đồng ý cho làm lộ khúc đất tranh chấp. Ông đợi khi nào Tòa án giải quyết xong thì ông sẽ chịu trách nhiệm làm phần lộ còn bỏ lại.

Phần đất từ mương trở qua đất nhà của gia đình ông thì từ trước đến nay bà Đ cũng như chủ đất cũ là bà T không có sử dụng đất làm gì hết vì gia đình ông đã sử dụng đất và trồng hàng dừa đến cấp mé mương hiện hữu bây giờ. Phần đất

thịt thì gia đình ông xây dựng nhà ở và làm hàng ba, rồi trồng cây ăn trái. Ông cứ tưởng đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông rồi, đến khi tranh chấp ra tòa phần nương ranh với bà Đ, đoàn đo đạc tiến hành đo đất thì mới phát hiện bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất gia đình ông đang sử dụng. Ông thống nhất với diện tích đo đạc thực tế của đoàn đo đạc đã đo ngày 03/12/2020 và ông yêu cầu công nhận cho gia đình ông phần đất gia đình ông vẫn sử dụng có diện tích là 510,9m² đối với thửa đất số 327, diện tích 67,2m² đối với phần đất thửa số 263 và yêu cầu công nhận cho ông phần con nương ngang 02m, dài 42,44m thuộc một phần thửa đất số 327 để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này. Còn về cây cối thì ông cũng thống nhất giá trị đã ghi trong biên bản thẩm định ngày 03/12/2020; còn phần hàng ba nhà ông bà Đ chỉ đòi lại đất và yêu cầu ông tháo dỡ di dời thì ông không đồng ý. Ông sử dụng đất từ trước đến nay không có tranh chấp, khi xây dựng nhà thì vẫn không ai ngăn cản, phần công trình xây dựng khi đoàn thẩm định ngày 03/12/2020 theo như ông xác định giá trị xây dựng là 40.000.000 đồng. Việc bà Đ phản tố đòi đất là ông không đồng ý.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 264, ông đã thế chấp cho Ngân hàng N chi nhánh thị xã N để vay tiền trước khi phát sinh tranh chấp với bà Đ. Vay tiền trả hàng năm rồi đáo hạn lại, hiện nay còn đang vay số tiền 220.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Lê Kim Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất thửa số 327 và thửa số 263 là do vợ chồng bà chuyển nhượng lại của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn P năm 1991. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình bà đến đây để ở trên phần đất này luôn vì đất này đã sẵn có nền nhà của vợ chồng bà T. Vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 cấp cho hộ ông C và bà Đ. Sau này thì gia đình bà làm thủ tục cấp đổi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một mình bà. Phần đất bà mua của bà T có ranh giáp với ông K được ngăn cách bởi một con nương nước. Phần nương nước này trên thực tế là phần đất mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay ông K cho rằng bà lấn chiếm đất có diện tích 50m² (ngang 02m, dài 25m) là không đúng, không có cơ sở. Ông K mới là người lấn chiếm đất của bà, phần đất có chiều ngang 20m, chiều dài 36,15m. Trên phần đất lấn chiếm ông K có trồng một số cây dừa, khi thẩm định thực tế ngày 03/12/2020 thì có dính vào một phần hàng ba của nhà ông K cũng như một số cây ăn trái, giá trị cây ăn trái bà cũng thống nhất theo biên bản thẩm định ngày 03/12/2020. Còn về công trình xây dựng của nhà ông K đã xây trên phần đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà cũng thống nhất giá trị theo như ông K trình bày là 40.000.000 đồng để làm cơ sở giải quyết. Tuy nhiên, bà yêu cầu ông K trả đất thì yêu cầu ông K tự tháo dỡ di dời luôn phần đã xây dựng, cây trồng tự chặt bỏ. Còn về diện tích bà yêu cầu ông K trả lại cho bà thì thống nhất với diện tích thực tế đã đo đạc ngày 03/12/2020, cụ thể bà yêu cầu ông K trả lại phần đất con nương diện tích 156m², phần đất thửa 327 là 510,9m², thửa số 263, diện tích 67,2m² đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất tranh chấp giữa bà và ông K đã được hòa giải từ ấp đến xã, khi hòa giải tại ấp M thì cũng đã thống nhất thỏa thuận cặm ranh phần con mương ranh giữa hai bên, tổ hòa giải ấp đã xuống cặm ranh rồi nhưng ông K lại nhỗ bỏ. Khi nhà nước làm lộ, Ủy ban nhân dân xã M động viên hai bên gia đình cho nhà nước làm lộ, cũng đã thống nhất rồi nhưng sau đó ông K lại ngăn cản không cho nhà nước làm lộ. Phần đất bà T sang cho bà, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đã chuyển toàn bộ các thửa đất 263, 372 sang tên vợ chồng bà năm 2008, khi làm thủ tục chuyển tên QSD đất đúng là địa chính không có xuống đo đạc thực tế do chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Tại phiên tòa thì bà yêu cầu căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã được nhà nước cấp đối với thửa đất số 263 và 327 yêu cầu ông K trả đất lại cho bà. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà đã thế chấp cho ngân hàng TMCP S chi nhánh Sóc Trăng phòng giao dịch Ngã Năm để vay tiền hai năm nay, sau khi phát sinh tranh chấp với ông K, vay tiền trả hàng năm rồi đáo hạn lại, vay số tiền 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim A trình bày: Bà là vợ ông K, bà về nhà ông K sống từ năm 1985 cho đến nay, bà cùng ông K quản lý sử dụng phần đất gia đình ông K tính từ giáp đất ông K qua đến con mương ranh giáp với đất bà Đ luôn. Gia đình bà Đ chưa từng sử dụng đến phần đất thit ngoài con mương ranh, vì mẹ chồng bà đã trồng hàng dừa trên mé mương ranh từ trước đến nay, hàng dừa vẫn còn hiện hữu. Rồi gia đình bà xây dựng nhà, hàng ba gì thì cũng không có ai ngăn cản, phía bà Đ chưa từng sử dụng đất, khi làm quyền sử dụng đất cho bà Đ thì cũng không biết lý do vì sao lại cấp luôn phần đất vợ chồng bà quản lý sử dụng từ trước đến nay. Nay bà cũng thống nhất ý kiến và yêu cầu của chồng bà là ông Lê Văn K. Ngày 03/12/2020 thì Tòa án cùng đoàn thẩm định tài sản đến đo đạc, thẩm định lại tài sản đất tranh chấp giữa hai bên thì trên phần đất bà Đ chỉ yêu cầu ông K trả lại đất có dính vào một số cây trồng, trong đó có cây mai làm kiếng nhưng gia đình bà đã bán cây mai này, hiện nay trên đất tranh chấp chỉ còn lại một số cây trồng khác theo biên bản thẩm định ngày 03/12/2020. Công trình xây dựng dính vào phần đất tranh chấp nếu tính công thợ là hơn 40 triệu đồng nhưng bà cũng thống nhất ý kiến của ông K là giá trị công trình xây dựng là 40 triệu đồng để làm cơ sở giải quyết chứ buộc gia đình bà tháo dỡ, di dời tài sản, chặt bỏ cây trả đất cho bà Đ là bà không đồng ý vì gia đình bà đã quản lý sử dụng đất từ trước đến nay, xây dựng cũng không có ai ngăn cản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyên B trình bày tại phiên tòa: Anh là con của ông Lê Văn K và bà Đinh Thị Kim A, anh hiện nay cũng đang sống chung trong gia đình, quản lý phần đất tranh chấp. Hàng dừa cặp mé mương bà nội anh trồng hiện nay vẫn còn, anh thống nhất với ý kiến và yêu cầu của cha mẹ anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hồng P trình bày tại phiên tòa: Anh là con của bà Lê Kim Đ. Quá trình sử dụng thế nào không biết nhưng hiện nay căn cứ vào giấy tờ để giải quyết. Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho mẹ anh thì yêu cầu ông K trả đất lại cho mẹ anh. Chứ mỗi lần khi ông K tiến

hành trồng cây thì gia đình anh đều ngăn cản, rồi hai bên phát sinh tranh chấp nhưng có ai đến lập biên bản giải quyết gì đâu. Anh thống nhất với yêu cầu đòi đất của mẹ anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Lý Tài P trình bày tại phiên tòa: Anh là con của bà Lê Kim Đ. Anh cũng thống nhất với yêu cầu đòi đất của mẹ anh, đề nghị căn cứ vào giấy tờ giải quyết, buộc phía gia đình ông K trả đất lại cho mẹ anh theo như quyền sử dụng đất đã được cấp.

Theo biên bản lấy lời khai bà Từ Thị M lập ngày 06/7/2020, bà M trình bày: Bà còn đủ minh mẫn và sức khỏe để cho Tòa án ghi lời khai. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà cho lại ông K. Trước đây bà có thỏa thuận ranh đất với bà Nguyễn Thị T nhưng thỏa thuận năm nào bà không nhớ, thỏa thuận là mỗi người nửa con mương, con mương ranh hiện nay vẫn còn, khi thỏa thuận thì có những người ở ấp chứng kiến.

Theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N ông Trương Hùng P lập ngày 11/01/2021 trình bày: Ông yêu cầu giải quyết vắng mặt ông. Trường hợp khi xét xử vụ án có ảnh hưởng đến tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu khách hàng trả tất toán nợ bao gồm nợ gốc 220.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 08/12/2020 đến ngày trả nợ.

Theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt của người đại diện hợp pháp của ngân hàng TMCP S ông Võ Lê Việt T lập ngày 14/12/2020 trình bày: Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2021, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 17, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 12, 14, 15, 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Lê Văn K được quyền sử dụng đất các phần đất ông Lê Văn K đang quản lý sử dụng sau:

- Phần đất thuộc một phần thửa đất số 327, diện tích 510,9m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo, tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất thửa số 264, có số đo: 40,75m

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 327 (giáp phần đất được đánh dấu mương tranh chấp), có số đo: 42,44m

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 263, có số đo: 7,65m

+ Hướng Bắc giáp đất lộ M, có số đo: 17,24m

- Phần đất thuộc một phần thửa đất số 263, diện tích 67,2m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo, tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất thửa số 264, có số đo: 11,67m

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 263, có số đo: 10,81m

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 264, có số đo: 3,37m

+ Hướng Bắc giáp đất thửa số 327, có số đo: 1,38m + 7,65m

- Phần đất mương tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 327, diện tích 46,3m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo, tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất thửa số 327, có số đo: 42,44m

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 327, có số đo: 42,67m

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 263, có số đo: 1,38m

+ Hướng Bắc giáp đất lộ M, có số đo: 0,8m

Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Kim Đ. Buộc ông Lê Văn K giao trả cho bà Lê Kim Đ một phần con mương ranh, diện tích 109,7m², thuộc một phần thửa đất số 327, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất thửa số 327, có số đo: 42,67m

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 327, có số đo: 15,9m + 27,39m

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 263, có số đo: 1,71m

+ Hướng Bắc giáp đất lộ M, có số đo: 1,00m

Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/12/2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N.

[3] Kiến nghị đến Ủy ban nhân dân thị xã N điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim Đ cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng. Đồng thời ông Lê Văn K có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 29/1/2021, bị đơn bà Lê Kim Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của ông Lê Văn K về việc ông K yêu cầu công nhận cho ông K phần đất có diện tích 510,9m² thuộc thửa 327; phần đất có diện tích 67,2m² thuộc thửa 263; phần con mương ngang 02m chạy dài hết con mương thuộc một phần thửa 327 cùng tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim Đ, buộc ông Lê Văn K trả lại phần đất có diện tích ngang 20m, dài 36,15m tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và buộc ông K phải nhổ, chặt bỏ những cây dừa đã trồng trên đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố và vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Lê Kim Đ áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm và áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án số 02/2021 DS-ST, ngày 18/1/2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục.

[1] Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phạm Lý Tài P, Từ Thị M, đại diện Ngân hàng N; đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần S và những người làm chứng Trần Việt T, Trần Thanh T, Lâm Văn N, Trần Thanh G, Lê Thanh T, Lê Văn M, Lê Thanh N, Lê Thị E và Lê Văn P vắng mặt. Xét thấy, những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Kim Đ đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo nêu trên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Ngày 24/11/2020 ông K có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 580m² thuộc thửa 327, 263 là thuộc quyền sử dụng của ông, Tòa án nhân dân thị xã N thông báo cho ông K nộp tiền ngày

24/11/2020, ông K cung cấp biên lai nộp tạm ứng án phí ngày 24/11/2020. Tòa án nhân dân thị xã N ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 160 ngày 24/11/2020. Tuy nhiên, phần đất 580m² nêu trên chưa được hòa giải cơ sở.

Về nội dung:

[4] Ngày 04/12/2017 ông Lê Quốc K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Kim Đ, Phạm Hồng P, Phạm Lý Tài P và Phạm Phát T trả cho ông phần đất con mương có diện tích khoảng 50m² (ngang 02m, dài 25m) thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại M, xã Mỹ Quới, thị xã N; Ngày 24/11/2020 ông Lê Quốc K khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 580m² thuộc thửa 327, 263 là thuộc quyền sử dụng của ông và ngày 24/11/2020 Tòa án đã thụ lý bổ sung yêu cầu này. Đồng thời, ngày 03/9/2020 bà Lê Kim Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Lê Quốc K và bà Đinh Thị Kim A trả lại cho bà phần đất lấn chiếm theo kết quả thẩm định phần đất thửa 327 có số đo: hướng Đông giáp thửa 264 có số đo: 26,50m; hướng Tây giáp phần còn lại thửa 327 có số đo 29,92m; hướng Nam giáp thửa 263 của bà Đ có số đo 9,3m; hướng Bắc giáp lộ đal có số đo 20,8m. Phần thứ hai tại thửa 263 có số đo: hướng Đông giáp thửa 264 của ông K có số đo 12,9m; hướng Tây giáp phần còn lại thửa 263 có số đo 12,9m; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 263 có số đo 9,3m và hướng Bắc giáp phần tranh chấp thứ nhất có số đo 9,3m. Xét thấy, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì các thửa đất 264 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quốc K ngày 18/4/1994 và thửa 327, 263 Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim Đ vào ngày 15/7/2008 và ngày 14/7/2008 nên tranh chấp giữa ông Lê Văn K và bà Lê Kim Đ là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất).

[5] Do các phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi giải quyết tranh chấp đất thì cần thiết phải xem xét tính hợp pháp của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự có quy định “Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan Tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”. Trong vụ án này mặc dù các đương sự không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi giải quyết vụ án nếu thấy cần thiết thì phải xem xét giải quyết việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án dân sự vì pháp luật chỉ quy định quyền của Tòa án là hủy quyết định cá biệt hoặc bác yêu cầu khởi kiện mà không quy định Tòa án có quyền đề nghị cơ quan hành chính nhà nước điều chỉnh quyết định (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định cá biệt) và trong trường hợp này phải đưa cơ quan cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K và công nhận phần đất có diện tích 510,9m² đất thuộc thửa 327 và công nhận 67,2m² đất thuộc thửa 263 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn K và kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã N điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng mà không xem xét hủy giấy là không phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Trong trường hợp này thì thẩm quyền giải quyết vụ án được xác định theo quy định khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tòa án cấp huyện đang thụ lý giải quyết vụ án thì phải căn cứ vào khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính, khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự để chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thẩm quyền nhưng Tòa án cấp huyện đã tiến hành xét xử vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai về thẩm quyền.

[6] Mặc khác, theo biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ vị trí đất ngày 01/3/2018, 25/8/2020, 03/12/2020 (BL 218-229) phần đất tranh chấp gồm: phần đất thuộc một phần thửa đất số 327, diện tích 510,9m²; phần đất thuộc một phần thửa đất số 263, diện tích 67,2m² và một phần thửa đất số 327, diện tích 156m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn cho rằng toàn bộ phần đất trên phía gia đình nguyên đơn đã quản lý, sử dụng từ trước đến nay có trồng một số cây trồng trên đất và dính vào một phần hàng ba nhà ông, việc bà Lê Kim Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía gia đình ông không biết. Phía bị đơn thì cho rằng phần đất trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, các cây trồng do phía nguyên đơn trồng trong thời gian lấn chiếm. Xét thấy, ngày 27/4/1993 nguyên đơn Lê Văn K có đơn đăng ký quyền sử dụng đất thửa 264 diện tích 4.000m² (BL 38), đến ngày 18/4/1994 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 264 diện tích 4.000m² hình thể thửa đất được cấp thể hiện hướng Tây giáp thửa 327 và thửa 263 là một đường thẳng (BL 23). Phía bị đơn hộ bà Lê Kim Đ và ông Phạm Thanh C được Ủy ban nhân dân huyện N (nay thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2008 thửa 263 diện tích 2.565m² và 14/7/2008 thửa 327 diện tích 1.179m² hình thể hai thửa này được cấp thể hiện hướng Nam tiếp giáp thửa 264 là đường thẳng (BL 105-106) phần đất này bà Đ, ông C chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T vào năm 1991 quản lý sử dụng đến nay nhưng đến ngày 14/4/2006 bà Nguyễn Thị T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập các hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/2007, đến ngày 14/7/2008 và 15/7/2008 hộ bà Lê Kim Đ được đứng tên. Nguồn gốc thửa đất 264 của nguyên đơn Lê Văn K có nguồn gốc do cha mẹ (bà Từ Thị M) khai phá và cho lại ông K sử dụng, đăng ký quyền sử dụng đất. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị T thể hiện có biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất lập ngày 28/11/2005 hướng Nam tiếp giáp Lê Văn K có chữ ký xác nhận của ông K (BL148-149). Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/6/2021 ông K thừa nhận chữ ký tứ cận trong biên bản xác minh ranh giới, mốc giới trên là do ông ký; ngày 09/5/2009 tổ hòa giải ấp M có mời bà Nguyễn Thị T và bà Từ Thị M(mẹ của ông K) để xác định ranh đất, tại biên bản này thể hiện bà T và bà M thống nhất từ mé bờ trở lên là của bà T còn từ mé mương trở về ông Nh là của ông Nh và hai bên thống nhất theo tập thể hòa giải trước đây (BL158). Tại biên bản ngày 08/5/2002 do ấp M lập thể hiện cắm cọc ranh sát đến nền nhà của ông Lê Văn K nhưng sau đó ông K về nhà nhô bỏ (BL 156-157). Theo lời khai những người làm chứng là ông Lê

Văn Phường (chồng bà Nguyễn Thị T), ông Lương Hồng T, ông Trần Văn Ú, Lê Thanh D là chủ đất gốc và là những người tiến hành hòa giải ở ấp M đều xác nhận con mương trước đây phía trước giáp sông có chiều ngang khoảng 06m, chiều ngang phía sau khoảng 7-8m để xuống ghe vào chở lúa và ông K cũng thừa nhận có bồi đắp con mương ranh nên hiện nay theo đo đạc thực tế ngang trước 1,8m và ngang sau 3,09m, khi ông K đặt ống cống dưới mương phía bà Đ có ngăn cản (BL301-304). Tại các biên bản xác minh ngày 02/7/2021 những người làm chứng là ông Lương Hồng T (Bí thư Chi bộ, Trưởng ban nhân dân ấp), ông Hồ Văn D là thành viên tổ hòa giải ấp), ông Huỳnh Thuận Y nguyên là Trưởng Ban hòa giải ấp M đều xác nhận con mương trước đây ngang trước giáp sông khoảng 06m, ngang sau khoảng 9-10m. Ông K có lấp con mương khoảng 3-4m và trồng hàng dừa hiện nay. Cấp sơ thẩm cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 327 và thửa 263 không có tiến hành đo đạc là chưa phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và cũng không xem xét việc thỏa thuận ranh giữa chủ đất cũ với nhau (bà Từ Thị M và bà Nguyễn Thị T) mà cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn phần đất mương tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 327, diện tích 46,3m² và một phần thửa đất số 263, diện tích 67,2m² đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

[7] Từ những phân tích trên thấy rằng mặc dù cấp phúc thẩm có khắc phục về mặt chứng cứ. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai về thẩm quyền giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần thiết phải hủy án để giao cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung kháng cáo của bị đơn. Yêu cầu của bị đơn sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[9] Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí giải quyết sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại.

[11] Do bản án bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310; khoản 3 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST, ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Lê Kim Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007651 ngày 29/1/2021 của Cơ quan Thi hành án thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Phòng KTNV;
- Lưu: HSVA - VP.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy