

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 166/2021/DS-PT.

Ngày: 11/5/2021.

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 649/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 188/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2021 và Thông báo tiếp tục giải quyết vụ án số 54/2021/TB-TA ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Thùy D, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 111 đường L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn (phản tố):* Ông Trần Văn N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số 517 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền chứng thực số 010409 ngày 12/11/2019 của Văn phong Công chứng Nguyễn Quốc C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Bà Lê Kim T, sinh năm 1962.

3.3. Ông Huỳnh Thanh Đ, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng Công chứng Trần Văn C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Đường T, ấp B1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị Thùy D trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 872, 873, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, CLN, diện tích 403m², tại Ấp G, xã H, huyện Đ do bà D nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Kim T và ông Huỳnh Thanh Đ vào ngày 05/3/2018; thửa đất số 872, 873 giáp ranh với thửa đất số 413 của ông Trần Văn N đang quản lý, sử dụng. Tháng 7 năm 2018, ông Trần Văn N xây dựng nhà trên thửa đất số 413 đã lấn sang một phần thửa đất số 872 của bà D có diện tích 30,8m². Sau khi bà D phát hiện sự việc đã làm đơn khiếu nại việc ông N lấn đất tại UBND xã Hòa Khánh Đ để giải quyết; UBND xã Hòa Khánh Đ đã mời ông N nhiều lần để giải quyết, nhưng ông N không hợp tác.

Bà Ngô Thị Thùy D yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 104,9m², được thể hiện tại khu B và khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 318-2019 và yêu cầu ông Trần Văn N và Trần Văn D1 (chết) phải tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu: móng, cột, đà, bê tông cốt thép, tường gạch, mái đúc bê tông có diện tích 30,8m² để trả lại đất cho bà D. Bà D không đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất mà ông N đã lấn chiếm.

Bà D không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 872 và 873, thuộc tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, CLN, tọa lạc tại Ấp G, xã H, huyện Đ giữa bà Lê Kim T và ông Huỳnh Thanh Đ với bà Ngô Thị Thùy D; công chứng số 15470 ngày 09/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Theo Đơn phản tố ngày 12/01/2019 của bị đơn ông Trần Văn N do ông Phạm Văn S đại diện trình bày: Các thửa đất số 389, 412, 413, 414, 415, tờ bản đồ số 6, loại đất: LM, ONT; tọa lạc tại Ấp G, xã H, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn N được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận số 87 QSDĐ/0713-LA ngày 08/10/2002. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ cá nhân nào. Đến năm 2018, ông N mới phát hiện một phần diện tích các thửa đất nêu trên đã bị một số cá nhân tự ý giả mạo chữ ký để thực hiện việc mua bán trái

pháp luật cho bà Hoàng Thị Đ1, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn Đ2, ông Trương Văn H; trong đó có thửa số 872, 873 do bà Ngô Thị Thùy D đứng tên được tách từ thửa số 413. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Kim T cho bà Ngô Thị Thùy D là vô hiệu; đồng thời các hợp đồng từ trước đến nay không có giá trị pháp lý nên ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trần Văn N phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 872 và 873, thuộc tờ bản đồ số 6, loại đất: ONT, CLN, tọa lạc tại Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bà Lê Kim T và ông Huỳnh Thanh Đ với bà Ngô Thị Thùy D; công chứng số 15470 ngày 09/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và yêu cầu bà Ngô Thị Thùy D trả lại toàn bộ diện tích thửa đất số 872 và 873 cho ông N quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M có văn bản ghi ý kiến trình bày: Bà Nguyễn Thị M với ông Trần Văn N là chung sống như vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn từ năm 1986 nhưng đến năm 2010 thì bà M với ông N không sống chung với nhau cho đến nay; chưa làm thủ tục ly hôn. Trong quá trình chung sống, bà M với ông N có 05 con chung tên Trần Thị D1, sinh năm 1987, Trần Văn G, sinh năm 1989, Trần Văn D1, sinh năm 1994 (chết năm 2020) và Trần Thị Việt H1, sinh năm 1996; đều cư trú Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Về nguồn gốc các thửa đất số 389, 412, 413, 414, 415, tờ bản đồ số 6, loại đất: LM, ONT; tọa lạc tại Ấp G, xã H, huyện Đ là của bên gia đình ông N, không có liên quan đến bà M; là tài sản riêng của ông N mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện cấp ghi là cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn N. Bà M và ông N cùng canh tác các thửa đất còn lại cho đến năm 2010 thì không còn chung sống với ông N. Trước đó, từ năm 2004 đến năm 2008 ông N đã chuyển nhượng đất cho nhiều người. Khi ông N chuyển nhượng đất cho người khác thì bà M không biết vì đất của ông N. Bà M khẳng định không liên quan; ông N là người trực tiếp đứng ra bán và làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác.

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà D với ông N và yêu cầu phản tố của ông N với bà D thì không liên quan đến bà M vì bà với ông N đã ly thân trên 10 năm; không có quyền sử dụng đất chung với ông N và không tham gia giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông N với người khác và cũng không sử dụng căn nhà cấp 4 mà ông N xây dựng trên phần đất tranh chấp với bà D. Bà M đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn C do ông Trần Văn C đại diện có văn bản trình bày: Vào ngày 09/5/2018, Văn phòng Công chứng Đ (do Văn phòng Công chứng Trần Văn C kế thừa quyền, nghĩa vụ) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kim T và ông Huỳnh Thanh Đ do ông Nguyễn Khánh N1 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 11393 ngày 14/04/2018 và ông Nguyễn Khánh N1 có ủy quyền lại cho ông Phan Thế L đại diện theo Hợp đồng ủy quyền

số 14380 ngày 03/5/2018 để giao kết hợp đồng với bà Ngô Thị Thùy D, cụ thể là ông L đại diện bà Tuyết và ông Đình chuyển nhượng cho bà D thửa đất số 873, diện tích 100m² và thửa số 872, diện tích 303m², tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, CLN, tại Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với giá là 50.000.000đồng; hợp đồng công chứng số 15470, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng và đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không có yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng Công chứng Trần Văn C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim T, ông Huỳnh Thanh Đ vắng mặt trong suốt giai đoạn chuẩn bị xét xử và không cung cấp giao nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến, tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 188/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; các Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 năm 2017.

Căn cứ vào khoản 4 Điều 11, Điều 117, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 123, khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận phản tố của ông Trần Văn N về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Thùy D với bà Lê Kim T và ông Huỳnh Thanh Đ, tại thửa đất số 872, 873, tờ bản đồ số 6, loại đất: ONT, CLN, diện tích: 403m², tại Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; công chứng số 1547 ngày 09/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thùy D đối với ông Trần Văn N về yêu cầu ông Trần Văn N phải đập bỏ, tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cấp 4, có diện tích 30,8m², để trả lại một phần thửa đất số 872, 873, có diện tích là 104,9m²; thuộc tờ bản đồ số 6, loại đất: ONT, CLN, tại Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc ông Trần Văn N phải đập bỏ, tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cấp 4 (G), có diện tích 30,8m²; kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép; tường xây gạch hoàn thiện; tô trát xi măng dán gạch men cao 1,5m; sàn nhà bê tông đá; nền lát

gạch Ceramic; trần đúc bê tông cốt thép và tole thiếc; sà gỗ thép; do ông Trần Văn N thi công xây dựng, để trả lại cho bà Ngô Thị Thùy D một phần thửa đất số 872, diện tích 84,1m² (khu D) và một phần thửa số 873, diện tích 20,8m² (khu B); thuộc tờ bản đồ số 6, loại đất: CLN, ONT, tại Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng của một phần thửa đất số 872, 873 và một phần diện tích nhà (G) được xác định tại khu B, D theo Mẫu trích đo địa chính số 318-2019 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 30/5/2019 (*kèm theo*).

Bà Ngô Thị Thùy D, ông Trần Văn N có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Việc sửa chữa gia cường và phương pháp tháo dỡ một phần nhà của ông Trần Văn N phải được thực hiện theo kiến nghị tại Báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng số 95/BC-TTGD ngày 09/9/2019 của Trung tâm Giám định Chất lượng Xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Long An (*kèm theo*).

Ông Trần Văn N phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa gia cường, chi phí tháo dỡ và các chi phí khác phát sinh có liên quan đến việc tháo dỡ.

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn N phải chịu tiền chi phí tố tụng là 32.381.000 đồng. Ông Trần Văn N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng và bà Ngô Thị Mỹ D đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 22.381.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn N phải nộp tiền chi phí tố tụng là 22.381.000 đồng, để trả lại cho bà Ngô Thị Thùy D tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 22.381.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn N phải nộp là 11.769.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003874 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Trần Văn N phải nộp tiếp tiền án phí còn thiếu là 11.469.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Thùy D tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 5.885.000 đồng theo Biên lai thu số 0005127 ngày 12/5/2020 và Biên lai thu số 0003958 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/11/2020 bị đơn ông Trần Văn N kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thùy D, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Thùy D không rút đơn khởi kiện, đại diện bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới, bà D đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét thẩm định thực tế các thửa đất đang tranh chấp.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S trình bày: Phần đất thuộc thửa 872 và 873 là của ông N, ông N không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, N ông xây dựng nhà trên phần đất của ông N không có lần qua đất của bà D nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, theo đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Thùy D ngày 31/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Ngô Thị Thùy D yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 104,9m², được thể hiện tại khu B và khu D của Mảnh trích đo địa chính số 318-2019 và yêu cầu ông Trần Văn N phải tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu: móng, cột, đà, bê tông cốt thép, tường gạch, mái đúc bê tông có diện tích 30,8m² để trả lại đất cho bà D. Bà D không đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất mà ông N đã lấn chiếm. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trên diện tích đất tranh chấp thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 318-2019 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất T thì ông Trần Văn N có xây dựng một lối đi bằng bê tông cốt thép từ đường Bàu Sen vào ngôi nhà của ông N nhưng bà D không yêu cầu cấp sơ thẩm buộc ông Trần Văn N phải tháo dỡ lối đi trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà D nên dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa toàn diện. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm bà D xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà D nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đỗ Vũ Anh K là chồng của D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích trên: Nhận thấy những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để giải quyết toàn diện vụ án cần phải hủy bản án sơ

thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Trần Văn N được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Đối với bà Nguyễn Thị M, đại diện Văn phòng Công chứng Trần Văn C, bà Lê Kim T và ông Huỳnh Thanh Đ vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N thấy rằng:

[2.1] Căn cứ theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2019; ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và theo Mảnh trích đo địa chính số 318-2019 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 30/5/2019 thì quyền sử dụng đất tranh chấp của bà D và ông N xác định thuộc một phần thửa đất số 872, diện tích 84,1m² (khu D) và một phần thửa số 873, diện tích 20,8m² (khu B); tờ bản đồ số 6, loại đất: CLN, ONT đất tọa lạc tại Ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại phần đất khu D, có một phần căn nhà cấp 4 (G), có diện tích 30,8m²; kết cấu móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch hoàn thiện, tô trát xi măng dán gạch men cao 1,5m, sàn nhà bê tông đá, nền lát gạch Ceramic, trần đúc bê tông cốt thép và tole thiếc, xà gỗ thép, do ông Trần Văn N xây dựng vào tháng 6/ 2018, phần còn lại khu B, D là đất trống.

[2.2] Theo đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Thùy D ngày 31/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Ngô Thị Thùy D chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 104,9m², được thể hiện tại khu B và khu D của Mảnh trích đo địa chính số 318-2019 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất T và yêu cầu ông Trần Văn N phải tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu: móng, cột, đà, bê tông cốt thép, tường gạch, mái đúc bê tông có diện tích 30,8m² để trả lại đất tranh chấp cho bà D. Bà D không đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất mà ông N đã lấn chiếm.

[2.3] Tuy nhiên, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trên diện tích đất tranh chấp thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 318-2019 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất T, thì ông Trần Văn N có xây dựng một lối đi bằng bê tông cốt thép từ đường Bàu Sen vào ngôi nhà của ông N nhưng bà D chưa yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết

buộc ông Trần Văn N phải tháo dỡ phần lối đi vào nhà ông N nằm tại vị trí khu D để trả lại đất cho bà D. Xét thấy đối với phần lối đi này bà D chưa có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành đo vẽ phân khu và chưa định giá phần lối đi đã xây dựng này. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng bà D yêu cầu Tòa án phải buộc ông N tháo dỡ và di dời phần lối đi vào nhà ông N để trả lại toàn bộ diện tích đất trống cho vợ chồng bà D. Các bên đương sự xác định lối đi này ông N xây dựng sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết phần lối đi phát sinh sau nên chưa xem xét giải quyết đối với phần này là thiếu sót, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa toàn diện.

[2.4] Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bà D và ông Đỗ Vũ Anh K xác định quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng là của ông K và bà D, từ khi **giải quyết** tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Hóa Khánh Đông (tại biên bản hòa giải ngày 03/8/2018) ông K vẫn xác định đây là tài sản chung của vợ chồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông K yêu cầu ông N trả lại quyền sử dụng đất cho ông K và bà D. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án nhưng không đưa ông K tham gia tố tụng là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.

[2.5] Từ những nhận định trên: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy với những thiếu sót trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo cho vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để, đảm bảo cho việc thi hành bản án cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và trình bày của người đại diện cho ông N tại tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 188/2020/DS-ST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0006829 ngày 11 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THA huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng