

Bản án số: 104/2022/DS-PT

Ngày 24/5/2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Võ Bích Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Đ**, sinh năm 1958 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số 163C/7, Khu vực X, phường D, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Ánh D** – Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (*Có mặt*).

Bị đơn:

1/ Bà **Lê Thị Ngọc N**, sinh năm 1980 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số 163/N1/10, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Vũ Tố Q** - Văn phòng luật sư Q thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 163, Khu vực X, phường D, quận N, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông **Phạm Văn H** (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A**, Khu vực X, phường D, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/ Ông **Trần Thanh A**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 163E/7, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông **Nguyễn Văn D** (Có mặt).

Địa chỉ: đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Lâm Thanh T** - Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **NLQ1**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

2/ Ông **NLQ2**, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

3/ Ông **NLQ3**, sinh năm 1995 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 163C/7, Khu vực X, phường D, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/ Bà **NLQ4**, sinh năm 1969 (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 76, đường Võ Trường Toản, phường An Hòa, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/ Bà **NLQ5** (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 114B, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

6/ Bà **NLQ6** (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A**, Khu vực X, phường D, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày:

Năm 1994, chồng bà là ông **NLQ1** có nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01545/QSDĐ ngày 31/8/1994, diện tích 306m², thửa số 03, tờ bản đồ số 4, loại đất vườn tạp, phần đất tọa lạc tại Lô 20

nối dài **Xã B, thành phố Cần Thơ** (cũ) nay là đường **N, khu vực F, phường A**, quận **N**, thành phố **Cần Thơ**.

Đến năm 1996, đường **N** được mở, ông **NLQ1** làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng và đăng ký giấy tờ lại cho bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01013/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố **Cần Thơ** (cũ) cấp ngày 26/8/1997, diện tích 306m², thửa số 03, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ cư. Khi thực hiện thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc lại, vì đã có đường **N** nên ngoài việc xác định diện tích 306m², cán bộ địa chính còn xác định vị trí đất cách đường **N** một đầu 4,5m và một đầu 1,8m (theo Sơ đồ vị trí thửa đất mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 07/01/2010, bà phát hiện bà **NLQ4** đang chuẩn bị xây dựng trên phần đất giáp ranh trước mặt tiền đường **N** lấn vào đất của bà nên đã yêu cầu ngừng xây dựng chờ xác định lại ranh đất. Phần đất phía trước này có nguồn gốc của ông **Nguyễn Văn T** nhưng khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **T** không cho bà ký giáp ranh tứ cận, giả mạo chữ ký của bà **Ngô Thị S** để ký vào vị trí đất của bà. Một phần ông **T** chuyển nhượng cho bà **NLQ4** diện tích 23,5m² và phần còn lại chuyển nhượng cho ông **Trần Thanh A** diện tích 17,9m², do không cho bà ký giáp ranh tứ cận nên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lấn vào đất của bà 0,2m (đầu đất giáp đường **N** 4,5m); phần đất chuyển nhượng cho bà **H** cách đường **N** 1,8m thì đã cấp cho ông **T** 3,15m lấn vào đất của bà 1,35m, kéo dài 10,2m.

Cùng ngày 07/01/2010, bà có gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường **A** để giải quyết tranh chấp ranh đất nhưng bà **H** vẫn tiến hành xây dựng. Ngày 06/02/2010, Ủy ban nhân dân phường **A** có mời các bên lên hòa giải, trong buổi hòa giải địa chính phường yêu cầu bà viết lại đơn khởi kiện chỉ ghi tên ông **Nguyễn Văn T** vì phần đất chưa chuyển nhượng sang tên bà **H**. Đến ngày 25/02/2010, Ủy ban nhân dân phường **A** tiến hành hòa giải lần thứ 2 và ngày 01/3/2010 chuyển toàn bộ hồ sơ tranh chấp lên Tòa án nhân dân quận **N**. Tòa án đã tiến hành thụ lý vụ án và triệu tập hòa giải các ngày 21/7/2010; 10/8/2010; 16/8/2010 nhưng ông **T** vẫn không đến.

Đến ngày 18/8/2010, Tòa án yêu cầu bà làm đơn thu thập chứng cứ thì bà mới biết bà **NLQ4** đã được Ủy ban nhân dân quận **N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00447 ký ngày 12/02/2010 chuyển từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HO 2689/QSĐĐ cấp ngày 13/11/2008 tên ông

Nguyễn Văn **T**, diện tích 23,5m², loại đất lúa. Do đó, Tòa án yêu cầu bà quay trở lại phường vì không đúng tên bị đơn, thực hiện tranh chấp với bà **NLQ4**. Trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp phần ranh đất giữa bà với bà **NLQ4** thì bà **H** tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc N và bà N đã được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05434 ngày 16/02/2012.

Đối với phần đất ông **T** chuyển nhượng cho ông Trần Thanh A đã lấn vào đất của bà cạnh dài 31m bên trái là 0,2m và 0,64m kéo dài 2,64m. Khi bà khởi kiện bà **H** có mời ông An giải quyết, ông An có hứa khi nào bên bà **H** trả thì ông cũng trả, yêu cầu bà không thưa kiện. Đến năm 2013, ông An làm ăn thua lỗ cầm cố giấy tờ đất cho ông Phạm Văn H nên ông Hải đã tiếp nhận quyền sử dụng đất trên của ông An. Bà đã tìm đến gặp ông Hải để nói phần đất lấn chiếm nhưng ông Hải không có ý kiến.

Ngoài ra, cạnh dài bên trái giáp ông Nguyễn Văn **L**, cuối năm 2012 bà có làm đơn yêu cầu phường giải quyết tranh chấp. Ngày 13/12/2013, cán bộ quản lý đô thị quận N và cán bộ quản lý đô thị của phường **A** xuống hiện trường kiểm tra thấy phần đất lấn chiếm nhiều hơn nên lập biên bản và bên ông Nguyễn Văn D (con ông Nguyễn Văn L) có cam kết trả đủ mà quyền sử dụng đất bà đã được cấp. Ngày 25/9/2017, ông Nguyễn Văn **L** đã ký hợp đồng tặng cho phần đất diện tích 72,7m², thửa số 1197, tờ bản đồ số 13, phần đất giáp ranh cho ông Nguyễn Văn D.

Phần đất tiếp sau ông **L** tiếp giáp với bà Nguyễn Thị Kim C cũng lấn chiếm vào đất của bà.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu:

- + Buộc bà Lê Thị Ngọc N có trách nhiệm trả lại phần diện tích lấn chiếm khoảng 06m²;
- + Buộc ông Trần Thanh A và ông Phạm Văn H có trách nhiệm trả lại phần diện tích lấn chiếm khoảng 0,42m x 2,64m = 1,11m²;
- + Buộc ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm trả lại phần diện tích lấn chiếm khoảng 0,5m x 26m = 13m²;
- + Buộc bà Nguyễn Thị Kim C có trách nhiệm trả lại phần diện tích lấn chiếm khoảng 06m².

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bị đơn bà Lê Thị Ngọc N trình bày: Năm 2012, bà có mua phần nhà đã xây dựng sẵn có diện tích 23,50m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà **NLQ4**. Sau đó bà **NLQ4** nhận chuyển nhượng thêm 12m² và bà **H** chuyển nhượng toàn bộ cho bà. Nay bà yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích 35,5m². Nếu thiếu diện tích như trên thì bà yêu cầu nhận phần đã xây nhà, nếu dư bà yêu cầu bà **H** phải giải thích về việc dư đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không chấp nhận vì bà cho rằng lý do tranh chấp là không hợp lý, bà **Đ** muốn khởi kiện thì phải kiện chủ đất cũ.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bị đơn - ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D là con ruột của ông Nguyễn Văn **L**. Ông cho rằng tổng diện tích đất của cha ông là 371m², đã chuyển nhượng cho chị ông 141,60m². Năm 2000 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C 38m² để làm đường đi. Năm 2017 chuyển nhượng cho cháu ông là bà **NLQ5** với diện tích là 49,6m². Ngày 10/5/2001, chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc N 12m². Cho anh của ông là ông Nguyễn Văn Phi 38,2m².

Như vậy, phần đất còn lại của ông D phải là 91,6m² nhưng hiện tại đất chỉ có 72,7m², thiếu 18,9m². Đất của ông theo bản đồ là thẳng nhưng hiện tại không thẳng là do bà **Đ** lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phạm Văn H ải, ông Trần Thanh A: Tuy đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến, cũng như không có văn bản ý kiến đối với vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **NLQ1**, ông Dương Minh Tấn và ông **NLQ3**:* Tuy đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến, cũng như không có văn bản ý kiến đối với vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

*Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **NLQ4** trình bày:* Bà có mua căn nhà của ông Nguyễn Văn **T** nằm trên đất nông nghiệp vào tháng 01 năm 2010, diện tích 23,5m², thửa 783, tờ bản đồ số 13. Đến ngày 12/02/2010, bà **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do căn nhà ông **T** xây cất từ năm 2000 nên đã quá xuống cấp nên bà có tháo dỡ và sửa chữa lại. Khi đang xây dựng lại thì bà **Đ** người giáp ranh đất phía sau gửi đơn tranh chấp. Bà được biết ông **T** là chủ đất gốc, đất do ông bà để lại. Còn

bà Đ là người mua lại đất của ông Nguyễn Văn L bằng giấy tay vì đây là đất nương rãnh.

Phía sau đất của bà Đ là đất của ông An. Ông An có thỏa thuận đổi đất với một chủ đất khác cạnh ông An. Do đó bà cho rằng ranh đất giữa ông An và bà Đ không rõ ràng. Vì vậy nên bà Đ không có ranh đất cụ thể phía sau và cho rằng ông T lấn ranh của bà Đ nhưng trên thực tế nhà ông T và đất có từ trước đây khoảng hơn 10 năm. Ông T cho ông An thuê để làm kho sau khi bán nhà cho bà thì ông An mới trả lại nhà. Bà yêu cầu làm rõ phần đất giữa chủ đất cũ là ông L nhượng nương rãnh cho bà Đ và nhà của ông An với phần đất giáp ranh phía sau đất của bà Đ. Đối với phần nhà ông T thì phần móng nhà và vách nhà vẫn còn đó không sửa chữa được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo giấy yêu cầu đề ngày 14/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà NLQ5 trình bày: Bà có các yêu cầu như sau:

+ Thứ 1, bà Đ phải chỉ rõ ranh giới đất của bà có cột ranh hay không, có ai làm chứng hay không.

+ Thứ 2, bà Đ nói người khác lấn đất của bà thì phải có bằng chứng cụ thể.

+ Thứ 3, bà Đ đã làm phiền rất nhiều trong thời gian qua nếu như những cáo buộc mà bà Đ đưa ra không có căn cứ thì bà Đ phải ra phường họp dân công khai xin lỗi.

+ Thứ 4, bà xin vắng mặt vì bận công việc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị N: Tuy đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến, cũng như không có văn bản ý kiến đối với vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận N đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 132/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

- Buộc bị đơn bà Lê Thị Ngọc N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 6,5m² (phần đất ký hiệu C + D).

- Buộc bị đơn ông Trần Thanh A và ông Phạm Văn H có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 0,8m² (phần đất ký hiệu E).

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 3m² (phần đất ký hiệu B) và phần đất diện tích 4,40m² (phần đất có hình chữ nhật, chiều dài 6.88 m (thể hiện bằng dấu gạch)).

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, các bị đơn có kháng cáo cụ thể như sau:

- Ngày 15 tháng 12 năm 2021 bị đơn bà Lê Thị Ngọc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 16 tháng 12 năm 2021 bị đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Vũ Tố Q trình bày:* bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình, bà N không lấn chiếm đất của nguyên đơn, theo bảng trích đo địa chính thì phần đất có ký tự G bà N không quản lý, không biết ai quản lý phần đất này. Bà N không nhận được giấy triệu tập của Tòa án nên bà N không thực hiện được việc phản tố cũng như trình bày ý kiến đối với bảng trích đo địa chính. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cung cấp hợp đồng cho thuê nhà đất ngày 21/12/2020 chứng minh thời điểm cấp sơ thẩm xét xử bà N không có mặt tại địa chỉ 163/N1/10, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Từ những lời trình bày trên, phía bị đơn N có yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần tranh chấp đất giữa nguyên đơn với bà N.

Người kháng cáo bà Lê Thị Ngọc N thống nhất với trình bày của Luật sư về việc xác định yêu cầu Tòa án hủy một phần bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho bà.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn D là Luật sư **Lâm Thanh T** trình bày:* đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các chứng cứ, có thiếu sót nghiêm trọng trong việc cấp tổng đạt do đó bị đơn D không nhận được giấy triệu tập của Tòa án cụ thể tại bút lục số 523 biên bản niêm yết không phù hợp với Điều 173, Điều 174 Bộ luật tố tụng dân sự, tại bút lục số 451 biên bản niêm yết không ghi tên của bị đơn D, cấp sơ thẩm chưa làm rõ hình thể thửa đất của bị đơn và tại phiên tòa hôm nay bị đơn D cung cấp thêm chứng cứ mới chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông D từ ngày 25/9/2017 và ông L (cha của ông D) đã chết 06/8/2020. Tuy nhiên, tại bản trích đo địa chính số 84 ghi nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông L và ông L đang quản lý sử dụng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm để xác minh làm rõ các vấn đề trên.

Người kháng cáo ông Nguyễn Văn D thống nhất với trình bày của Luật sư về việc xác định yêu cầu Tòa án hủy một phần bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Ánh D trình bày: về nội dung căn cứ Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn trả lại các phần quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ như sau:

+ Buộc bà Lê Thị Ngọc N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 6,5m² (phần đất ký hiệu C + D).

+ Buộc ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 3m² (phần đất ký hiệu B) và phần đất diện tích 4,40m² (phần đất có hình chữ nhật, chiều dài 6.88 m (thể hiện bằng dấu gạch)).

Về tố tụng tùy Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày: Thống nhất với trình bày của Luật sư Nguyễn Ánh D về việc xác định yêu cầu Tòa án giải quyết. Cơ sở yêu cầu khởi kiện như sau:

Đối với phần đất tranh chấp với bà Lê Thị Ngọc N có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T nhưng khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T không cho bà ký giáp ranh tứ cận, giả mạo chữ ký của bà Ngô Thị Sâm để ký vào vị trí đất của bà. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T sang bà H và từ bà H sang bà N cũng như phần đất từ ông T sang ông An là trái quy định của pháp luật. Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định phần tranh chấp của bà với bà N có diện tích là phần đất ký hiệu (D) $4,3\text{m}^2$ và phần đất ký hiệu (C) $2,2\text{m}^2$ là chưa đủ diện tích đất của bà. Bởi lẽ, theo sơ đồ vị trí thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà cạnh giáp với đất của ông An cách đường N là 4,5m và cạnh giáp với bà N cách đường N có 1,8m. Theo đúng phần trụ ranh của bà tiếp giáp đường N 1,8m phải nằm bên phần diện tích đất ký hiệu F nên phần đất tranh chấp (D) $4,3\text{m}^2$ là chưa chính xác. Tuy nhiên, bà đồng ý với bản án sơ thẩm đối với phần tuyên án buộc bà N trả lại đất cho bà.

Đối với phần quyền sử dụng đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn D. Việc ông D cho rằng phần quyền sử dụng đất của cha ông là ông Nguyễn Văn L hiện tại vẫn đang thiếu $18,9\text{m}^2$ là không đúng. Vì theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì tổng diện tích 371m^2 là bao gồm đường đi công cộng. Mặc dù bản vẽ không xác định đường đi có diện tích bao nhiêu nhưng nếu tính theo cạnh dài $12,59\text{m} + 10,36\text{m} = 22,95\text{m}$, hẻm có chiều ngang 02m nên diện tích khoảng 46m^2 . Đồng thời, theo giấy tờ địa chính của bà Cúc thể hiện đường đi vào nhà là $23,5\text{m} \times 2\text{m} = 47\text{m}^2$, việc ông D cho rằng chỉ chuyển nhượng 38m^2 là chưa chính xác, lệch 9m^2 . Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Cúc thể hiện diện tích 175m^2 nhưng phần đường đi không thể hiện diện tích mà ông L đã chuyển nhượng cho bà Cúc, theo giấy thể hiện là $3,5\text{m} \times 14,15$ nên diện tích khoảng 50m^2 . Từ đó cho thấy hồ sơ giấy tờ của ông L không rõ ràng, kích thước, hình thể biến động không ngừng, diện tích dư ngoài giấy còn nhiều. Cụ thể như diện tích chuyển nhượng cho bà N giấy tay và cho bà phần mương giấy tay... Ngoài ra, các giấy đất của ông L tách ra nhập vào từ năm 2000, 2001, 2002 thì chỗ đất của bà giáp với ông L, phía ông L tự ký tứ cận. Hơn nữa, theo hình thể thửa đất của ông L trước đây cũng như phần đất của bà tiếp giáp với nhau bằng một đường thẳng, nay phía ông D

tự làm giấy tờ theo đường gấp khúc (thay đổi) là không đúng. Đồng thời, phần đất hình khung thành dài 6,88m bên ông D che chắn làm bếp trên phần đất của bà và hiện tại đang sử dụng cho người ta thuê làm bếp nấu bán nhưng trong bản trích đo địa chính không thể hiện diện tích. Việc Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời riêng cho rằng phần đất này có diện tích 4,4m² không có tranh chấp là không đúng, bởi đất của bà nhưng hiện ông D đang sử dụng nhưng bà đồng ý với bản án sơ thẩm đối với phần tuyên buộc bà D trả lại đất cho bà.

Việc ông D bà N cho rằng không nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân quận N là không đúng bởi lẽ bà N và ông D được triệu tập đúng địa chỉ Tòa án đã niêm yết nên các lần triệu tập trước cả hai đều có mặt tại Tòa án nhân dân quận N. Sau đó, Tòa án cũng triệu tập nhưng cả hai đều vắng mặt nên Tòa án tiến hành niêm yết tại đúng địa chỉ đã triệu tập trước đó là phù hợp.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Xét về nội dung kháng cáo của các bị đơn: Về phần trình bày theo nội dung kháng cáo của bà N cho rằng bà có địa chỉ T trú tại ấp Trường Thuận, xã Trường Long, huyện Phong Điền nhưng trong quá trình giải quyết vụ án hòa giải đến khi đưa vụ án ra xét xử tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà tham gia giải quyết vụ án là có vi phạm nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Nhận thấy, theo hồ sơ thể hiện tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt trực tiếp cho bà N vào ngày 04 tháng 5 năm 2018 (BL315) tại địa chỉ phần đất số 163/N1/10, đường Nguyễn Văn Cừ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và ngày 11 tháng 8 năm 2020 bà N cũng đã nhận được giấy triệu tập và có mặt tại buổi đo đạc thẩm định tại chỗ (BL 449), tổng đạt các quyết định xét xử lần 1 vào ngày 01/6/2021 (BL505), quyết định xét xử lần 2 vào ngày 12/11/2021 (BL526), tại địa chỉ trên cho người thân của bà N nhận và cam kết giao lại cho bà N. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N không có thông báo cho Tòa án về thay đổi địa chỉ và vào ngày 10/12/2021 (BL604) Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện hiện tổng đạt bản án tại địa chỉ trên bà

vẫn nhận được bản án sơ thẩm. Vì vậy, bà N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà tham gia giải quyết vụ án là không có căn cứ.

Ông D kháng cáo trình bày Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông công khai Bản trích đo 84 và không tổng đạt quyết định đưa vụ án xét xử đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Theo tài liệu hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập ông D tham gia hòa giải theo Thông báo số 45 ngày 29/3/2021 (BL 492), tổng đạt quyết định xét xử vào ngày 18/6/2021 (BL 502) và ngày 27/10/2021 (BL523), các lần tổng đạt trên tại địa chỉ của ông D có người thân của ông D nhận và cam kết giao lại cho ông D nên lời trình bày của ông D là không có căn cứ.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/8/1997, diện tích 306m², thửa số 03, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ cư tọa lạc tại Lộ 20 nối dài **Xã B, thành phố Cần Thơ** (cũ) nay là đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo hình thể vị trí thửa đất được cấp phần đất ngang sau 9,6m, ngang trước 10,2m giáp phần đất một đầu 4,5m, một đầu 1,8m giáp Lộ 20 nối 91B. Theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ diện tích hiện trạng sử dụng của bà Đ là 291,8m², nếu cộng tất cả các phần quyền sử dụng đất tranh chấp tại các phần đất ký hiệu; (B) 3 m²; (C) 2,2m²; (D) 4,3m² và (E) 0,8m² và phần đất ký hiệu (A) diện tích **2,3m² phía sau** bà Đ đang sử dụng sẽ có tổng diện tích là 304,4m², thiếu 1,6m². Bà Đ yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Ngọc N tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 6,5m² (phần đất ký hiệu C + D). Yêu cầu Nguyễn Văn D tháo dỡ phần xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 3m² (phần đất ký hiệu B) và phần đất phần đất diện tích 4,40m² có hình chữ nhật, chiều dài 6.88m (thể hiện bằng dấu gạch).

Xét thấy, theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện thửa 1197 diện tích 71.5m² loại đất LUC ông Nguyễn Văn L đang sử dụng là không đúng hiện trạng thực tế, bởi thửa đất 1197 ông L đã tặng cho ông Nguyễn Văn D vào ngày 25/9/2017, ông D đã đứng tên và đang sử dụng; hơn nữa tại thời điểm thẩm định thửa đất ông L đã chết. Ngoài ra, tại phần ký hiệu (G) tại Bản trích đo 84 có diện tích 0.4m do bà Lê Thị Ngọc N đang sử dụng, nhưng

thực tế tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự khai phần diện tích này không phải do bà N sử dụng mà do bà Nguyễn Thị Kim C sử dụng; phần ký hiệu B, diện tích 3.0m² ghi ông Nguyễn Văn L đang sử dụng nhưng thực tế ông D đang sử dụng; phần diện tích 6.88m² thể hiện bằng dấu gạch không thể hiện tại Biên bản thẩm định và Bản trích đo số 84. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2019 và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020 không mô tả cụ thể và phản ánh không đúng hiện trạng thực tế tại Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là vi phạm quy định tại Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, tại cấp phúc thẩm không thể căn cứ vào Bản trích đo 84 để xem xét giải quyết nội dung vụ án khi bản vẽ không đúng hiện trạng thực tế. Tại giai đoạn phúc thẩm các đương sự không yêu cầu thẩm định, đo đạc lại, vì vậy cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên hủy một phần bản án sơ thẩm giao về cho tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc N, bị đơn ông Nguyễn Văn D. Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần Bản án số 132/2021/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N giao về cho Tòa án nhân dân quận N xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bà Lê Thị Ngọc N, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phạm Văn Hải, ông Trần Thanh A và ông Nguyễn Văn D yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[2] Các bị đơn bà N và ông D đều có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đồng thời, cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng dẫn đến việc bị đơn bà N, ông D không được tiếp cận chứng cứ là Bản trích đo địa chính nên không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông D cung cấp chứng cứ là giấy chứng tử của ông Nguyễn Văn L và Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất được cấp cho ông D vào ngày 25/9/2017. Đối với bị đơn bà N có cung cấp thêm chứng cứ là Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc N và bà Bùi Thị Hồng N vào ngày 21/12/2020.

[3] Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà N, ông D đều có mặt tại Tòa án cấp sơ thẩm theo giấy triệu tập cụ thể Tại bản tự khai ngày 16/6/2014 bà N có ghi địa chỉ liên lạc là số 163/N1/10, đường Nguyễn Văn Cừ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, sau đó do bà N không có mặt theo các lần triệu tập tiếp theo nên cấp sơ thẩm niêm yết thủ tục tại địa chỉ trên. Đối với lời trình bày của ông D về việc biên bản niêm yết chỉ ghi tư cách là bị đơn không ghi họ tên cụ thể là vi phạm. Thấy rằng, ông D được xác định với tư cách là bị đơn trong vụ án, do ông D T tuyên đóng cửa nên cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục niêm yết tại địa chỉ nhà của ông là phù hợp. Mặt khác, việc biên bản niêm yết chỉ ghi là bị đơn không ghi họ tên cụ thể họ tên của ông nhưng biên bản được niêm yết tại đúng địa chỉ của ông nên cũng không ảnh hưởng và cũng không gây nhầm lẫn đối với đương sự nào khác trong vụ án. Tuy nhiên, tại Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có ghi nhận phần đất tranh chấp tại thửa 1197, diện tích 71,5m², loại đất LUC, ông Nguyễn Văn L đứng tên GCNQSD đất và đang sử dụng, điểm B phần đất tranh chấp, diện tích 3.0m², ông Nguyễn Văn L đang sử dụng là chưa phù hợp bởi lẽ tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông D cung cấp chứng cứ là giấy chứng tử của ông L, theo đó ông L chết ngày 06/8/2020 nhưng ngày 11/8/2020 Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ như vậy ông L đã chết trước khi tiến hành thẩm định xem xét tại chỗ, đồng thời ông D cũng cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chứng minh thửa đất 1197 đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận N xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D vào ngày 25/9/2017. Bên cạnh đó, cũng tại Bản trích đo địa chính số 84 nêu trên có ghi nhận tại vị trí điểm G phần đất tranh chấp, diện tích 0,4m², bà Lê Thị Ngọc N đang sử dụng nhưng tại phiên tòa, bị đơn bà N cho rằng bà không sử dụng phần đất tại vị trí này, ông D cũng cho rằng diện tích này không phải của ông cũng như không rõ diện tích này của ai, phía nguyên đơn cho rằng vị trí này do bà Cúc đang sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu xem xét thẩm định lại đất tranh chấp nên Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy chưa đủ cơ sở xác định diện tích đất đang tranh chấp hiện ai đang quản lý sử dụng, việc xác minh thu

thập chứng cứ để xác định đúng người đang quản lý sử dụng đất không thể thực hiện được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn bà Lê Thị Ngọc N và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải chịu 7.202.000 đồng (*Bảy triệu, hai trăm lẻ hai nghìn đồng*), do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà Lê Thị Ngọc N, ông Nguyễn Văn D, ông Trần Thanh A và ông Phạm Văn H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ số tiền này. Tuy nhiên, do hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn bà Lê Thị Ngọc N nên ông Trần Thanh A và ông Phạm Văn H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ số tiền 2.400.000 đồng, đối với số tiền còn lại chưa giải quyết.

[4] Về án phí: theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp chưa giải quyết và sẽ được giải quyết lại trong vụ án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Lê Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn D.

Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân quận N.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị

Ngọc Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Buộc bị đơn ông Trần Thanh A và ông Phạm Văn H có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 0,8m² (phần đất ký hiệu E).

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

3. Hủy phần giải quyết về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Ngọc N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 6,5m² (phần đất ký hiệu C + D) và buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 3m² (phần đất ký hiệu B) và phần đất diện tích 4,40m² (phần đất có hình chữ nhật, chiều dài 6.88 m (thể hiện bằng dấu gạch)) của Bản án sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân quận N. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Trần Thanh A, ông Phạm Văn H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 2.400.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh A, ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001509 ngày 28/12/2021 ông Nguyễn Văn D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001508 ngày 28/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS quận N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phan Thị Tuyết Mai