

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 282/2020/DS-PT
Ngày: 17-8-2020
“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHAN 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: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lương Minh Trí.

2. Ông Trần Văn Quán.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mi Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên
tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 62/2020/QĐ-PT ngày 24/02/2020 và Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 18/TB-TA ngày 24/4/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Phú Hòa, xã Phú Lâm, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Tạm trú: Ấp 3, xã LH, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 1, xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An.

Bị đơn: Bà Trương Thị B, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Ấp 3, xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 1173 Tổ 13, ấp 3, xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà Nguyễn Kim Th, sinh năm 1958.
- 2/ Bà Nguyễn Kim Đg, sinh năm 1961.
- 3/ Bà Nguyễn Kim Hu, sinh năm 1967.
- 4/ Ông Nguyễn Th Đ, sinh năm 1970.
- 5/ Ông Nguyễn Thành Sg, sinh năm 1974.
- 6/ Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1981.
- 7/ Bà Lê Thị Chiến, sinh năm 1966.
- 8/ Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1991.
- 9/ Anh Nguyễn Thành To, sinh năm 1993.
- 10/ Bà Võ Thị Tuyết Mi, sinh năm 1979.
- 11/ Anh Võ Hoàng An, sinh năm 2001.
- 12/ Em Võ Thị NgAn, sinh năm 2004.

Người đại diện theo pháp luật của em NgAn: Bà Võ Thị Tuyết Mi, sinh năm 1979.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Tuyết Mi, ông Nguyễn Thành Sg, ông Nguyễn Th Đ, bà Lê Thị Chiến, ông Nguyễn Thành To: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An.

- 13/ Bà Nguyễn Thị Ti, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Dinh, xã Mỹ THh Tây, huyện Đ Huệ, tỉnh Long An.

- 14/ Bà Nguyễn Ngọc Bh, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp Kế Mỹ, xã TrB, huyện CG, tỉnh Long An.

- 15/ Em Nguyễn Hồng Bảo Nhi, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của em Nhi: Bà Nguyễn Kim Hu, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 3, xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An.

- 16/ Bà Lê Thị Dục Hh, sinh năm 1972.

- 17/ Ông Nguyễn Hoàng Sn, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số 240A Bạch Đằng, Phường 24, quận Bình THh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành Đ.

(Ông Đ, ông H, bà Hu, bà Kim Th, bà Đg, ông Đô mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/6/2018, ngày 20/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Võ Văn H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Th trình bày: Ông đại diện cho bà Th yêu cầu bà Trương

Thị B cùng các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Bội pH tháo dỡ nhà, công trình phụ, vật kiến trúc, cây cối trên đất để trả lại cho bà Th phần đất lấn chiếm là $146m^2$ Thộc thửa đất số 2219, được thể hiện tại vị trí C theo Mảnh trích đo số 17 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú cung cấp, được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 24/01/2019. Trên phần đất tranh chấp có 01 phần nhà chính có diện tích $19m^2$, một phần nhà bếp có diện tích $25m^2$ và một phần Snximăng có diện tích $34m^2$ được thể hiện tại các khu 1, 2, 3 vị trí C trong Mảnh trích đo địa chính.

Về lý do khởi kiện cũng như nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Bội – bà Trương Thị B. Vào năm 2007 ông Bội chuyển nhượng đất cho ai thì ông không rõ, ông Bội chuyển nhượng 01 phần thửa đất 910, có diện tích $2.478m^2$, do ông Bội đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/12/1996. Sau khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng tách thành nhiều sổ và đứng tên quyền sử dụng đất khác nhau như: Bà Nguyễn Thị Ngân $445m^2$, tách thành thửa 2221; ông Nguyễn Văn Vàng $312m^2$, tách thành thửa 2220; ông Vũ Trọng Đ $354m^2$, tách thành thửa 2218; bà Lê Thị Dục Hh $266m^2$, tách thành thửa 2219; bà Trần Thị Tuyết Nga $266m^2$, tách thành thửa 2222. Sau đó, bà Lê Thị Dục Hh chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Th thửa đất 2219 và bà Trần Thị Tuyết Nga chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Th thửa 2222 vào ngày 14/5/2018. Khi ông Bội chuyển nhượng đất đều có làm thủ tục trích đo và có mốc giới rõ ràng từng thửa đất và khi đó nhà của ông Bội cũng còn trên thửa đất, các bên thỏa Thận khi chuyển nhượng xong ông Bội mới dỡ nhà cất Sg 01 bên phần đất 910 còn lại. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông Bội cũng dỡ nhà giao đất và cất lại nhà khác, di dời cây cối cũng như nhà tạm thì tháo dỡ chưa hết, còn căn nhà trên thì cất lại lấn qua phần đất của Hh chuyển nhượng cho bà Th $19m^2$ như bản vẽ thể hiện. Vừa qua bà Th dọn đất định cất nhà thì cột mốc thửa đất 2219 ở phía sau tiếp giáp với phần đất thửa 910 của ông Bội không còn, còn ở phía trước giáp đê thì không có lán, các bên thỏa Thận giải quyết không được nên bà Th khởi kiện đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành Đ đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Trương Thị B trình bày: Bà Trương Thị B - ông Nguyễn Văn Bội là cha mẹ ruột của ông, cha ông mất vào năm 2009, cha mẹ ông có tất cả 11 người con, trong đó có 08 người còn sống gồm: bà Nguyễn Kim Th, bà Nguyễn Kim Đg, bà Nguyễn Thị Ti, ông Nguyễn Thành Sg, ông Nguyễn Th Đ, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Kim Hu, bà Nguyễn Ngọc Bh. 03 người đã chết gồm: ông Nguyễn Thành Tấn và bà Nguyễn Kim Trọng chết trước ông Bội, còn ông Nguyễn Văn Gòn chết sau ông Bội. Ông Nguyễn Thành Tấn có vợ là bà Lê Thị Chiến, có 02 người con là: anh Nguyễn Thành T và anh Nguyễn Thành To. Ông Nguyễn Văn Gòn có vợ là bà Võ Thị Tuyết Mi, có 02 người con là: cháu Võ Hoàng An và cháu Võ Thị NgAn. Trước khi mất cha ông có đứng tên quyền sử dụng đất Thộc thửa đất 910, tờ bản đồ số 03, diện tích $2.478m^2$, loại đất thổ, tọa lạc tại ấp 3, xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An. Vào năm 2007 – 2008 cha mẹ ông có chuyển nhượng 01 phần thửa đất 910 cho 01 người, sau đó người này tách thành 05 thửa cho những người thAn trong gia đình gồm các ông bà Vũ Trọng Đ,

bà Lê Thị Dục Hh, ông Nguyễn Văn Vàng, bà Nguyễn Thị Ngân và bà Trần Thị Tuyết Nga, tổng diện tích chuyển nhượng là 1.643m². Khi chuyển nhượng cha mẹ ông có cắm cọc ranh rõ ràng với phần diện tích đất còn lại của gia đình gồm 02 trụximăng. Gần đây bà Th nhận chuyển nhượng từ thửa 2219 và định cắm cọc lần Sg phần đất Thộc thửa 910 của gia đình ông thì gia đình ông không đồng ý dẫn đến bà Th kiện đến nay. Nay ông đại diện bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kim Th, bà Nguyễn Kim Đg, bà Nguyễn Kim Hu, ông Nguyễn Th Đ, ông Nguyễn Thành Sg thống nhất trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Thành Đ, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th.

Tại bản án dAn sự sơ thẩm số 99/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 Tòa án nhAn dAn huyện CG đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dAn sự năm 2015; Điều 158 Bộ luật dAn sự 2015, Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th:

Buộc bà Trương Thị B cùng các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Bội pH tháo dỡ nhà, công trình phụ, vật kiến trúc, cây cối trên đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị Th phần đất lấn chiếm là 146m² Thộc thửa đất số 2219, tại vị trí C được thể hiện trong theo Mảnh trích đo số 17 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú cung cấp, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 24/01/2019. Trên phần đất tranh chấp có 1 phần nhà chính có diện tích 19m², một phần nhà bếp có diện tích 25m² và một phần Sn xi măng có diện tích 34m² được thể hiện tại các khu 1, 2, 3 tại vị trí C trong Mảnh trích đo địa chính ngày 24/01/2019.

Về án phí:

Bà Nguyễn Kim Đg, bà Nguyễn Thị Ti, ông Nguyễn Thành Sg, ông Nguyễn Th Đ, ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Kim Hu, bà Nguyễn Ngọc Bh; bà Lê Thị Chiến, anh Nguyễn Thành T và anh Nguyễn Thành To là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thành Tấn; bà Võ Thị Tuyết Mi, cháu Võ Hoàng An và cháu Võ Thị NgAn người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Gòn pH liên đới chịu án phí dAn sự sơ thẩm với số tiền là 16.108.446 đồng sung quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí dAn sự sơ thẩm là: 1.125.000 đồng theo Phiếu Th số 0009027 ngày 02/7/2018 và 3.775.000 đồng theo Phiếu Th số 0003728 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dAn sự huyện CG, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 25/11/2019, ông Nguyễn Thành Đ kháng cáo To bộ bản án dAn sự sơ thẩm số 99/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 Tòa án nhAn dAn huyện CG, tỉnh Long An với yêu cầu:

+ Hủy bản án số 99/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 Tòa án nhAn dAn huyện CG.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th.

Phản tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Thành Đ không đồng ý như án sơ thẩm, đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Th vì gia đình ông không lấn đất của ai; cha ruột ông là ông Bội khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đùng một phần đất Thộc thửa 910, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.478m², tọa lạc tại ấp 3, xã PhVT, huyện CG vào ngày 15/5/2007 có xác định định mốc giới để lại phần đất chiều ngang 18m tính từ mé sông vào để cất nhà và vào năm 2008 ông Bội, bà B cất nhà ở như hiện nay. Khi bà Th nhận chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị Dục Hh và ông Nguyễn Hoàng Sn vào năm 2017 không tiến hành xem xét đất, không đo đạc, không ký giáp ranh nên nay cho rằng bên gia đình ông lấn chiếm là không đúng. Vì vậy, gia đình ông không đồng ý trả đất, yêu cầu xem xét việc ông Đùng chuyển nhượng đất cho bà Hh và bà Hh chuyển nhượng đất cho bà Th có cả phần đất của gia đình ông là không đúng.

- Đại diện cho nguyên đơn, ông Võ Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ. Bà Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Dục Hh và ông Nguyễn Hoàng Sn vào năm 2017 không tiến hành đo đạc thực tế, không xác định ranh giới, chỉ tiến hành thủ tục trên giấy tờ. Mặc dù, biết rằng nhà ông Bội và bà B tồn tại trên đất trước đó nhưng nghĩ rằng không lấn Sg phần đất Thộc thửa số 2219, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp 3, xã PhVT, huyện CG. Nay sau khi xác định lại ranh giới, mốc giới để cất nhà mới phát hiện phía gia đình ông Bội, bà B lấn Sg phần đất của bà Th như hiện nay. Vì vậy, đề nghị phía gia đình ông Bội, bà B tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại phần đất đã lấn chiếm như bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử.

- Bà Nguyễn Kim Hu tranh luận rằng, bà không đồng ý trả đất vì gia đình bà không có lấn chiếm đất của bà Th. Bà Th nhận chuyển nhượng đất từ bà Hh, ông Sn như thế nào là việc của bà Th.

- Bà Nguyễn Kim Th tranh luận rằng, bà yêu cầu giữ nguyên phần đất còn lại của gia đình bà vì cha bà là ông Bội không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ai.

- Bà Nguyễn Kim Th tranh luận rằng, bà không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất cho bà Th vì gia đình bà không có lấn đất của ai.

Đại diện Viện kiểm sát nhAn dAn tỉnh Long An phát biểu:

Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ

quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Phần đất tranh chấp Thộc thửa số 2219, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp 3, xã PhVT, huyện CG có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn Bội chuyển nhượng cho bà Lê Thị Dục Hh vào năm 2007, kế đến bà Lê Thị Dục Hh và ông Nguyễn Hoàng Sn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th vào năm 2017. Theo giấy tờ pháp lý thì phần đất trên hiện Thộc quyền sử dụng của bà Th. Tuy nhiên, các bên thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm rằng nhà của ông Bội, bà B cất năm 2008, khi bà Th nhận chuyển nhượng từ bà Hh, ông Sn tiến hành xem xét đất, không đo đạc, không ký giáp ranh nên không biết có sự lấn ranh. Như vậy, không thể buộc tháo dỡ nhà để trả đất cho bà Th mà cần buộc bên phía bà B trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bên bà Th là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cải sửa án sơ thẩm phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành Đ kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện ông Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ ông Đ kháng cáo với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay tư cách đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị B.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Chiến, ông Nguyễn Hoàng An, ông Nguyễn Thành To, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Ngọc Bh, bà Võ Thị Tuyết Mi, bà Nguyễn Thị Ti có đơn yêu cầu xin vắng, bà Lê Thị Dục Hh, ông Nguyễn Hoàng Sn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ông Nguyễn Văn Bội đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738239, sổ vào sổ 0444, do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 11/12/1996 đối với thửa đất số 910, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.478m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An. Sau đó, ông Bội tiến hành chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đùng, sinh năm 1967. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính thể hiện ông Bội là người thực hiện việc tách thửa cho nhiều người bao gồm ông Vũ Trọng Đ nhận thửa đất số 2218, diện tích 354m²; bà Trần Thị Tuyết Nga nhận thửa đất số 2222, diện tích 266m²; bà Nguyễn Thị Nhân nhận thửa đất số 2221, diện tích 445m²; ông Nguyễn Văn Vàng nhận thửa đất số 2220, diện tích 312m² và căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An chứng thực số 365, quyển số 01 TPCC-SCT/HĐGD ngày 11/12/2007 thấy rằng ông Nguyễn Văn Bội chuyển nhượng cho bà Lê Thị Dục Hh phần đất Thộc thửa 2219, tờ bản đồ số 03, diện tích 266m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An; phần đất này được tách ra từ thửa đất số 910, tờ bản đồ số 03 nêu trên.

Kể đến, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu chứng nhận số 2970, quyền số 03/2018- TPCC-SCT/HĐGD ngày 14/5/2018 thấy rằng bà Lê Thị Dục Hh và ông Nguyễn Hoàng Sn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th phần đất Thộc thửa 2219, tờ bản đồ số 03, diện tích $266m^2$, loại đất ONT, tọa lạc tại xã PhVT, huyện CG, tỉnh Long An.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Đùng và vợ ông Đùng vào tham gia tố tụng với tư cách có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ vấn đề ông Đùng hay ông Bội là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà Dục Hh? Có pH ông Bội chỉ là người thực hiện, ký tên trên hồ sơ địa chính để tách đất cho những người nhận chuyển nhượng đất nêu trên không? Chưa làm rõ ranh giới giữa phần đất mà ông Bội, bà B chuyển nhượng cho ông Đùng với phần đất còn lại của ông Bội, bà B, trong khi theo "Giấy mua bán đất" ngày 15/5/2007, ông Bội và ông Đùng thỏa Thận "*chừa lại 18m từ mé sông tính vô*". Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn Đùng và vợ ông Đùng vào tham gia tố tụng để làm rõ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 17 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/01/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 24/01/2019 thấy rằng phần tranh chấp Thộc khu C của Mảnh trích đo địa chính số 17 có diện tích $146m^2$ Thộc một phần thửa 2219, tờ bản đồ số 03 mà ông Bội chuyển nhượng cho bà Dục Hh và nguyên đơn Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng lại từ bà Dục Hh. Tuy nhiên, tại phiên tòa các đương sự thừa nhận rằng ông Bội, bà B cất nhà ổn định từ trước đó nên cần làm rõ việc các bên sử dụng đất đúng ranh giới không? Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Dục Hh và sau này là bà Th có đúng với thực tế sử dụng đất của các bên đương sự không? Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho bà Th và bản đồ địa chính mà không đối chiếu thực tế sử dụng và xem xét nguồn gốc hình thành thửa đất 2219 nêu trên là chưa đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên.

[2.3] Ông Nguyễn Thành Đ cho rằng ông Nguyễn Văn Bội đứng tên thửa đất số 910, tờ bản đồ số 03, diện tích $2.478m^2$ và chuyển nhượng cho ông Vũ Trọng Đ thửa đất số 2218, diện tích $354m^2$; bà Trần Thị Tuyết Nga thửa đất số 2222, diện tích $266m^2$; bà Nguyễn Thị Nhân thửa đất số 2221, diện tích $445m^2$; ông Nguyễn Văn Vàng thửa đất số 2220, diện tích $312m^2$; bà Lê Thị Dục Hh thửa 2219, diện tích $266m^2$ thì còn lại $835m^2$ ($2.478m^2 - 1.643m^2$) nhưng theo Mảnh trích đo địa chính số 17 hiện nay chỉ còn lại $224m^2$ nên không có việc lấn chiếm đất của bà Th. Xét thấy rằng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th khởi kiện đòi phần đất có diện tích $146m^2$ Thộc khu C của Mảnh trích đo địa chính số 17 cho rằng bà Trương Thị B lấn chiếm nhưng không xuất trình được T liệu nào chứng minh hành vi lấn chiếm đất của bà B. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn H đại diện cho bà Th thừa nhận rằng khi bà Th nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Dục Hh và ông Nguyễn Hoàng Sn vào năm 2017 không tiến hành đo đạc thực tế, không xác định ranh giới, chỉ tiến hành thủ tục trên giấy tờ, biết rõ nhà ông Bội và bà B tồn tại trên đất trước đó. Như vậy, cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hh, ông Sn với bà Th; sự thỏa Thận chuyển nhượng

giữa ông Đùng với bà Hh (do ông Bội thực hiện về giấy tờ pháp lý) có hiệu lực pháp luật không? Bởi lẽ, khi các bên giao dịch chuyển nhượng thì đã tồn tại căn nhà kiên cố của ông Bội, bà B trên đất.

Trường hợp giao dịch dAn sự vô hiệu thì pH xem xét giải quyết hậu quả trên cơ sở lỗi của các bên đương sự mới đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên và giải quyết triệt để vụ án.

[2.4] Bên cạnh đó, tuy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có xác định bà Lê Thị Dục Hh và ông Nguyễn Hoàng Sn tham gia tố tụng trong vụ án nhưng chỉ ghi trong bản án mà không được xác định tại biên bản hòa giải, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định.

Từ đó thấy rằng các vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của các bên đương sự và không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên không thể cải sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, cần hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Mặc dù không ai kháng cáo kháng nghị về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"....bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu và đã thanh toán xong nên không xét đến nữa"* mà không tuyên tại quyết định của bản án là không đúng theo quy định tại Điều 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dAn sự năm 2015.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, hai bên nguyên đơn và bị đơn có thiện chí thương lượng nên thống nhất tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ lại nhưng đến nay hai bên không thể thỏa Thận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên cả nguyên đơn và bị đơn cùng gánh chịu chi phí này khi vụ án được thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không pH chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dAn sự 2015.

[1] Hủy To bộ bản án dAn sự sơ thẩm số 99/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 Tòa án nhAn dAn huyện CG, tỉnh Long An.

[2] Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhAn dAn huyện CG, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án nhAn dAn huyện CG, tỉnh Long An xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Tòa án quyết định sau khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không pH chịu. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai

Th số 0001685 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dAn sự huyện CG, tỉnh Long An.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dAn sự thì người được thi hành án, người pH thi hành án dAn sự có quyền thoả Thận 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dAn sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dAn sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh