

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 126/2022/DS-PT  
Ngày: 16 – 9 – 2022  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Võ Thái Sơn

Ông Hồ Hữu Thắng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 60/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2022/QĐ-PT ngày 16/8/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Kiến L, sinh năm: 1960. (Có mặt)

Cư trú tại: Khu vực Q, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, là luật sư của văn phòng luật sư HN thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1945. (Vắng mặt)

2. Ông Mạc Văn Đ, sinh năm: 1948. (Có mặt)

Cùng cư trú tại: Khu vực S, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Mai Lý T, sinh năm: 1980. Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã M. (Có đơn yêu cầu vắng mặt)

Cư trú tại: Khu vực B, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

2. Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm: 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực Q, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm: 1954. (Có mặt)

4. Ông Mạc Thanh P, sinh năm: 1975. (Có mặt)

5. Bà Mạc Kim T3, sinh năm: 1977. (Vắng mặt)

6. Ông Mạc Thanh B1, sinh năm: 1979. (Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Khu vực S, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Mạc Thị D, sinh năm: 1966. (Có mặt)

2. Đoàn Thanh V, sinh năm: 1967. (Vắng mặt)

3. Nguyễn Thị D1, sinh năm: 1940. (Vắng mặt)

4. Trần Văn Thế, sinh năm: 1953. (Vắng mặt)

5. Ngô Trường G, sinh năm: 1955. (Vắng mặt)

6. Nguyễn Hữu T2, sinh năm: 1962. (Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Khu vực S, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

7. Ngô Trường C, sinh năm: 1951.

Cư trú tại: Khu vực E, phường A, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Kiến L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Nguyên đơn ông Nguyễn Kiến L trình bày:* Nguồn gốc phần đất ông đang sử dụng và tranh chấp với ông Nguyễn Văn N và Mạc Văn Đ là ông nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thanh V và bà Mạc Thị D vào năm 2000, tổng diện tích 1000m<sup>2</sup>, trong đó thửa 80 là 700m<sup>2</sup> loại đất LNK, thửa 81 là 300m<sup>2</sup> loại đất ONT. Theo lược đồ địa chính cấp cho hộ ông Đoàn Thanh V thì ngang giáp lộ là 33,8m, chiều dài giáp ông Nguyễn Văn N là 55m, dài giáp ông Mạc Văn Đ

là 48m, ngang giáp sông Cái Lớn là 27,05m. Sau khi chuyển nhượng xong ông đã làm thủ tục sang tên theo quy định và đã được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/7/2000. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông V, bà D giáp với đất ông Đ và ông N, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông để đất trống, chưa sử dụng. Năm 2004 khi đoàn đo đạc tỉnh Hậu Giang khảo sát, đo đạc lại thì ông phát hiện ông Đ lấn chiếm của ông diện tích 452,57m<sup>2</sup>, ông N lấn chiếm của ông diện tích 65,43m<sup>2</sup>.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/10/2008, ông L yêu cầu buộc ông N trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 65,43m<sup>2</sup>; buộc ông Đ trả cho ông diện tích 452,57m<sup>2</sup>, trong đó, diện tích đất thổ cư là 92m<sup>2</sup> và diện tích đất CLN là 360,57m<sup>2</sup>. Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2017: Ông L yêu cầu ông Đ trả cho ông diện tích đất thổ cư là 74,5m<sup>2</sup> và diện tích đất CLN là 418,8m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L yêu cầu ông Đ trả lại phần đất theo diện tích đo đạc thực tế. Theo xác nhận ngày 01/02/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (cũ) thì ngoài việc được sử dụng 1000m<sup>2</sup> trong diện tích được cấp thì ông còn được tạm giao sử dụng phần đất ven sông là 223m<sup>2</sup> và phần trừ hành lang an toàn giao thông đường bộ là 285m<sup>2</sup>, tổng cộng 508m<sup>2</sup> tính luôn phần đất được cấp giấy là 1.508m<sup>2</sup> nhưng thực tế ông chỉ sử dụng 727,7m<sup>2</sup>, do đó ông yêu cầu ông Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm là 883,8m<sup>2</sup> theo sơ đồ thửa đất số 112/VP.ĐKQSDĐ ngày 20/8/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (cũ), nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã M. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông với ông N đã thỏa thuận xong nên ông rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông N.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:* Phần đất của ông đang sử dụng giáp ranh với đất của ông Mạc Kiến X (cha bà Mạc Thị D), ranh giới giữa hai bên là một con mương ngang 01m dài hết đất, con mương do ông và ông Mạc Kiến X đào năm 1982. Sau đó ông Mạc Kiến X cho phần đất lại cho con là bà D, đến năm 2000 ông V (chồng bà D) và bà D chuyển nhượng toàn bộ phần đất này lại cho ông Nguyễn Kiến L, khi chuyển nhượng không có đo đạc. Sau đó ông Nguyễn Kiến L có mang giấy lại nhờ ông ký tên giáp ranh, ông có ký tên trên bản vẽ. Do phần đất của ông giáp sông Cái Lớn, ông có bồi đắp nên diện tích thực tế lớn hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không lấn ranh nên không đồng ý theo yêu cầu của ông L. Tuy nhiên hiện nay ông và ông L đã thỏa thuận với nhau, không còn tranh chấp nên ông đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của ông L.

*Bị đơn ông Mạc Văn Đ trình bày:* Nguồn gốc phần đất ông đang sử dụng là ông nhận chuyển nhượng của ông Mạc Kiến X (anh ruột ông, cha ruột bà D) vào năm 1985, ông sử dụng đến năm 1996 thì được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất có tổng diện tích 1.050m<sup>2</sup>. Phần đất của ông giáp với đất bà D, ranh giới là một con mương, con mương do ông và ông Mạc Kiến X đào, mỗi người nửa mương. Năm 2000, bà D, ông V chuyển nhượng phần đất cho ông L, ông có ký giáp ranh theo hiện trạng ông và bà D, ông V sử dụng từ trước đến nay. Do phần đất của ông giáp với Sông Cái lớn, hàng năm ông có bồi đắp thêm nên diện tích thực tế lớn hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ông xác định không có lán ranh nên không đồng ý theo yêu cầu của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết H trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Kiến L, bà và ông L không có con chung. Năm 2000 ông L nhận chuyển nhượng đất của bà Mạc Thị D và ông Đoàn Thanh V, khi thủ tục hoàn thành thì Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn Kiến L. Hiện nay phần đất này tranh chấp với ông Mạc Văn Đ bà thống nhất với yêu cầu của ông L, yêu cầu ông Đ trả lại phần đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị U, ông Mạc Thanh P trình bày:* Bà Huỳnh Thị U là vợ ông Mạc Văn Đ, ông Mạc Thanh P là con ông Mạc Văn Đ, ông Đ là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Kiến L. Bà U, ông P xác định không có lán đất của ông L, phần đất của ông L là hình tam giác không phải hình thang, bà U, ông P không đồng ý theo yêu cầu của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã M, đại diện theo ủy quyền ông Mai Lý T trình bày:* Việc Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) nay là thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Kiến L đã được Ủy ban nhân dân thị xã M trả lời tại Công văn số 2373/UBND ngày 10/11/2016, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã M giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị D1 trình bày:* Bà là chị dâu của ông Mạc Văn Đ, nguồn gốc phần đất ông Đ đang sử dụng là do bà chuyển nhượng cho ông Đ vào năm 1986. Phần đất bà D (con ruột bà), ông V (rể) chuyển nhượng cho ông L trước đây là của bà sử dụng, sau đó bà cho lại bà D, ông V. Phần đất bà cho bà D, ông V là phần đất có hình tam giác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà D nợ nần nên cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Sớm. Sau đó bà D, ông V chuyển nhượng cho ông L. Phần đất bà D là hình tam giác, ông L cho rằng phần đất bà D hình thang là không đúng.

*Bà Mạc Thị D trình bày:* Bà là con của ông Mạc Kiến X và bà Nguyễn Thị D1. Khoảng năm 1989 ông X, bà D1 cho bà phần đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông L, bà sử dụng đến năm 1996 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của bà trước đây là hình tam giác, giáp ranh với phần đất của ông Đ và ông N, ranh giới đất giữa bà với ông Đ, ông N là một con

mương, mỗi người nửa mương, phần đất của ông Đ là hình vuông. Phần đất của bà không có cạnh nào ven sông, phần đất cuối đuôi tam giác giáp với đất ông N, Đ có cây bình bát làm ranh đất, hiện nay cây bình bát vẫn còn. Năm 2000, bà và ông V (chồng bà) chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông L.

*Ông Đoàn Thanh V trình bày:* Ông là chồng bà Mạc Thị D, nguồn gốc phần đất ông chuyển nhượng cho ông L là của cha vợ ông là ông Mạc Kiến X cho ông và bà D. Ông và bà D sử dụng đến năm 1996 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> nhưng thực tế ông chỉ sử dụng 600 đến 700m<sup>2</sup>, phần đất của ông sử dụng có hình tam giác, không có giáp với Sông Cái. Năm 2000, do ông và bà D nợ ông Nguyễn Kiến L nên ông L lấy đất của ông và bà D để trừ nợ. Việc ông L cho rằng ông N, ông Đ lấn đất của ông L và yêu cầu trả lại là không đúng vì phần đất của ông và bà D sang cho ông L là phần đất có hình tam giác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Kiến L về việc yêu cầu ông Mạc Văn Đ trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 883,8 m<sup>2</sup>.*

*2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kiến L về việc yêu cầu ông N trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 65,43 m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Kiến L có quyền khởi kiện lại đối với ông Nguyễn Văn N khi có yêu cầu.*

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

Ngày 29/3/2022, ông Nguyễn Kiến L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với yêu cầu hộ Mạc Văn Đ trả lại phần đất bao chiếm thửa 81, diện tích 74,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị; thửa 80, diện tích 418,8 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và phần đất ven sông diện tích 223,3 m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Kiến L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông L trình bày: Theo Tờ thỏa thuận ngày 16/7/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2000 thể hiện ông L nhận chuyển nhượng của ông V, bà D diện tích đất là 1.000m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đường giao thông, Tây giáp sông Cái Lớn, Bắc giáp đất của ông N và Nam giáp đất của ông Đ. Trong đó, phía giáp đất của ông Đâm có mương nước theo thỏa thuận là thuộc về ông L. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, ông L đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.000m<sup>2</sup>. Theo xác nhận của

Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác định ông L sử dụng đất diện tích thiếu so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông Đ sử dụng thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn 1.600m<sup>2</sup>. Công văn 213 của Ủy ban nhân dân huyện M xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trùng lấp vị trí, kích thước. Ông Đ thừa nhận phần đất của ông có chiều ngang phía trước lộ và phía sau giáp sông Cái Lớn là bằng nhau nhưng thực tế chiều ngang phía sau nhiều hơn rất nhiều so với chiều ngang phía trước. Về ranh giới đất giữa ông L và ông Đ phía trước có cây Quao, phía sau có cây Dừa làm ranh nên không thể ranh giới là ½ nương như phía ông Đ trình bày. Từ những cơ sở trên đã có đầy đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc phần đất ông L nhận chuyển nhượng của ông V, bà D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L. Do đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án*: Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đoàn Thanh V và bà Mạc Thị D tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là không đúng, căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự phải xác định ông V và bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới phù hợp. Về nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mạc Thị D ông Đoàn Thanh V và ông Mạc Văn Đ có đúng với quy định của Luật đất đai hay không; chưa làm rõ phần đất ven sông thuộc quyền quản lý sử dụng của ai và cũng chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền xác định phần đất ven sông thuộc nhà nước quản lý hay tạm giao cho ông Nguyễn Kiến L hay ông Mạc Văn Đ. Do đó, cấp phúc thẩm không thể bổ sung để giải quyết được cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập chứng cứ không đầy đủ. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm để Tòa án thị xã M thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến L đối với bị đơn ông Mạc Văn Đ, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Kiến L có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Tờ thỏa thuận được ký ngày 16/7/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 19/7/2000 thể hiện ông Nguyễn Kiến L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Thanh V, bà Mạc Thị D phần đất diện tích  $1.000\text{m}^2$ , trong đó thửa đất số 80 có diện tích  $700\text{m}^2$ , loại đất LNK và thửa đất số 81 có diện tích  $300\text{m}^2$ , loại đất T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L kê khai, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 28/7/2000, L được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000289. Phần đất ông L nhận chuyển nhượng của ông V, bà D giáp với đất ông Đ và ông N, từ khi nhận chuyển nhượng ông để đất trống, chưa sử dụng. Đến năm 2004 phát sinh tranh chấp với bị đơn ông Đ và ông N. Ông L cho rằng quá trình sử dụng đất bị ông Đ lấn chiếm phần đất tại thửa 81 diện tích  $74,5\text{m}^2$ , loại đất T; thửa 80 diện tích  $418,8\text{m}^2$ , loại đất LNK và phần đất ven sông diện tích  $223,3\text{m}^2$ , tổng cộng là  $716,6\text{m}^2$ ; còn ông Nguyễn Văn N lấn chiếm của ông phần đất diện tích  $65,43\text{m}^2$ .

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, giữa ông L và ông N đã tự thỏa thuận với nhau, ông L có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử, đã có hiệu lực pháp luật nên không xem xét.

[2.3] Theo sơ đồ thửa đất số 112/VP.ĐKQSDĐ ngày 20/8/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (bút lục số 129) thể hiện phần đất thực tế của ông L đang sử dụng có diện tích là  $727,7\text{m}^2$ , trong đó có  $225,5\text{m}^2$  thuộc thửa 81, loại đất ở tại đô thị và  $502,2\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 80, loại đất trồng cây lâu năm. Phần đất ông L tranh chấp với ông Đ có tổng diện tích là  $883,8\text{m}^2$ , trong đó diện tích đất thổ cư là  $74,5\text{m}^2$  và diện tích đất trồng cây lâu năm là  $418,8\text{m}^2$  và phần đất kè thêm (đất ven sông) diện tích  $390,5\text{m}^2$ . Còn phần đất thực tế ông Đ đang sử dụng thì không thể hiện do ông Đ không đồng ý cho đo đạc. So sánh diện tích đất đã cấp cho ông L tại thửa 80, 81 có tổng diện tích là  $1000\text{m}^2$ , thì ông L sử dụng thiếu  $272,3\text{m}^2$ .

[2.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059, cấp ngày 23/11/1996 do hộ ông Đ đứng tên chủ sử dụng có tổng diện tích là  $1.050\text{m}^2$ , trong đó thửa đất số 79 có diện tích  $750\text{m}^2$  loại đất trồng cây lâu năm (LNK) và thửa đất số 78 có diện tích  $300\text{m}^2$ , loại đất thổ cư (T). Đối chiếu với Lược đồ giải thửa ngày 10/10/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (bút lục 43) thể hiện phần đất ông Đ đang sử dụng có diện tích  $2.693\text{m}^2$ , trong đó có  $889\text{m}^2$  đất ven sông bồi thêm. Nếu trừ phần đất ven sông ông Đ bồi đắp

thêm thì ông Đ đang sử dụng diện tích  $1.804\text{m}^2$ , thửa  $754\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Xét về nguồn gốc đất các đương sự khai thông nhất là của ông Mạc Kiến X (cha của bà D, đồng thời là anh ruột của ông Đ). Khoảng năm 1986 ông X chuyển nhượng một phần cho ông Đ, năm 1989 ông X tặng cho con là bà D, ông V phần đất liền kề. Ngày 23/11/1996, hộ ông Đ và hộ ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L cho rằng phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông V, bà D có hình thể là hình thang, quá trình sử dụng đất bị ông Đ lấn chiếm diện tích đất theo lược đồ đo đạc số 112/VP.ĐKQSDĐ ngày 20/8/2012. Còn ông Đ xác định không có lấn chiếm đất của ông L, cho rằng phần đất ông V, bà D chuyển nhượng cho ông L có hình thể là hình tam giác như hiện trạng thực tế ông L đang sử dụng. Ông V, bà D cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là  $1.000\text{m}^2$ , nhưng thực tế ông V, bà D chỉ sử dụng từ 600 đến  $700\text{m}^2$ , có hình thể là hình tam giác, không có cạnh giáp sông Cái Lớn đúng như hiện trạng thực tế ông L đang sử dụng. Ông L và vợ chồng ông V, bà D đều xác định việc chuyển nhượng thực hiện bằng việc úp bộ sang tên từ ông V qua ông L, không đo đạc thực tế, những người sử dụng đất giáp ranh không ký tên giáp ranh. Bà Nguyễn Thị D1 (vợ ông X) cũng có lời khai xác định phần đất tặng cho vợ chồng ông V, bà D cũng là hình tam giác như hiện trạng thực tế ông L đang sử dụng.

[2.6] Tại Công văn số 213/UBND ngày 09/5/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) xác định: Trên cơ sở tờ bản đồ số 06 thể hiện hộ ông V được quyền sử dụng  $1000\text{m}^2$ , tại thửa 80 diện tích  $700\text{m}^2$ , mục đích sử dụng LNK và thửa 81 diện tích  $300\text{m}^2$  loại đất thổ cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000173 ngày 23/11/1996. Quá trình sử dụng ông V đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông L và ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00289 ngày 28/7/2000. Về vị trí đất ông V chuyển nhượng cho ông L liền kề với đất của ông N tại thửa 82 diện tích  $1.362\text{m}^2$ , mục đích sử dụng LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000146 ngày 23/11/1996 và đất của ông Đ tại thửa 78 diện tích  $300\text{m}^2$ , mục đích sử dụng thổ cư và thửa 79 diện tích  $750\text{m}^2$ , mục đích sử dụng LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000059. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông L, ông N, ông Đ là không trùng lặp về diện tích và hoàn toàn đúng với vị trí hiện trạng sử dụng đất. Tại Công văn số 2373/UBND ngày 10/11/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã M trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng với diện tích hình thể, kích thước như đã trả lời tại Công văn số 213/UBND ngày 09/5/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M. Như vậy, theo nội dung các công văn trả lời nêu trên chỉ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, ông N và ông Đ là đúng hình thể theo hồ sơ địa chính thể hiện và không trùng lặp về diện tích. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập chứng



cứ để làm rõ về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000146 ngày 23/11/1996 và hộ ông Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000059 ngày 23/11/1996 có đúng quy định của pháp luật về đất đai hay không, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thực hiện việc đo đạc thực tế và những người sử dụng đất liền kề ký tên giáp ranh hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

[2.7] Như đã nhận định ở mục [2.6], phần đất thực tế vợ chồng ông V, bà D sử dụng trước khi chuyển nhượng cho ông L chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Trong khi đó, theo Tờ thỏa thuận được ký ngày 16/7/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 19/7/2000 thể hiện ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà D phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>. Do đó, cần làm rõ nghĩa vụ của ông V, bà D trong thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, căn cứ khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tư cách tham gia tố tụng của ông V, bà D trong vụ án này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án như bản án sơ thẩm, phúc thẩm trước đây đã xác định. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V, bà D tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khác trong vụ án.

[2.8] Ngoài ra, theo giấy xác nhận ngày 01/02/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (bút lục 135, 137) thì ngoài phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L còn được tạm giao sử dụng phần diện tích ven sông là 223 m<sup>2</sup> cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, làm rõ việc tạm giao này trên cơ sở nào, có quyết định tạm giao đất của cơ quan có thẩm quyền hay không và phần đất này thể hiện ở vị trí nào, có kích thước cụ thể ra sao cũng chưa được đo đạc, làm rõ. Mặt khác, cần có ý kiến trả lời của cơ quan có thẩm quyền giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm rõ phần đất tranh chấp ven sông có đủ điều kiện công nhận cho người đang trực tiếp sử dụng hay vẫn còn là đất công do Nhà nước quản lý để xác định quyền khởi kiện của ông L đối với phần đất ven sông đang tranh chấp.

[3] Từ những nhận định tại các mục [2.6], [2.7] và [2.8], xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu thập chứng cứ, chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được, căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần hủy bản án sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến L đối với bị đơn ông Mạc Văn Đ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên không đủ cơ sở để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Chưa ai phải chịu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 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, nguyên đơn ông Nguyễn Kiến L không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

#### ***Tuyên xử:***

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến L đối với bị đơn ông Mạc Văn Đ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:* Chưa ai phải chịu.

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Không ai phải chịu. Ông Nguyễn Kiến L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0004183 ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

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

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã M;
- Chi cục THADS thị xã M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Hồng Thanh**

