

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 78/2023/DS-PT

Ngày: 24-02-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải

Ông Lê Thanh Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 235/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 343/2022/QĐXX-PT 02/11/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn Văn Th, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp D H, xã Ph T, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Th: Lê Trường X, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số /6 Tr T Th phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020).

- **Bị đơn:** Đoàn Văn V, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp D H, xã Ph T, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh Thụy - Công ty luật TNHH MTV Vĩnh Thụy.

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

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1954;

2. Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1973;
3. Anh Đoàn Văn Th, sinh năm 1976;
4. Anh Đoàn Văn Ch, sinh năm 1978;
5. Anh Đoàn Duy L, sinh năm 1980;
6. Anh Đoàn Văn Th, sinh năm 1982;
7. Chị Đoàn Thị T, sinh năm 1986;
8. Chị Lê Ngọc Th, sinh năm 1984;
9. Ông Đoàn Văn Bg, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp D H, xã Ph T, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn Đoàn Văn V, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp D H, xã Ph T, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Trường X trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 2343, diện tích 6360m² là do cha anh Th (ông Nguyễn Văn C) tặng cho anh Th vào năm 2010, ranh giữa anh Th và ông B đã cắm ranh ổn định. Tuy nhiên, ranh giới giữa thửa đất số 2343 của anh Th và thửa đất số 1780 của hộ ông V trong quá trình sử dụng lại phát sinh tranh chấp. Trong nhiều năm sử dụng đất, mỗi lần sửa chữa cải tạo ao (vì hiện trạng thửa đất số 1780 là cái ao) thì ông V lại lấn qua một phần của đất anh Th. Anh Th nhiều lần ngăn cản nhưng vì anh Th sợ ảnh hưởng đến việc nuôi tôm nên cũng bỏ qua không khởi kiện. Đến năm 2019, ông V tiếp tục sửa lại ao và lại lấn sang đất của anh Th, ông V tự ý cắm ranh giữa hai bên bằng trụ xi măng. Hộ ông V cho rằng, ông B có cho hộ ông thêm một phần đất giáp ranh giữa ông V và ông B nên diện tích của thửa đất số 1780 tăng lên. Việc này là không đúng, vì ông B được cấp lại sổ mới diện tích đã tăng hơn so với sổ cũ nên không có việc ông B cho đất ông V. Hiện tại, hộ ông V đã lấn sang đất của anh Th qua đo đạc thực tế có diện tích là 238,1m².

Nay anh Th yêu cầu hộ ông V trả lại phần đất đã lấn chiếm là 238,1m², thuộc thửa đất số 2343, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00445 cấp ngày 11/8/2010 cho ông Nguyễn Văn Th

- *Bị đơn ông Đoàn Văn V trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 1780, diện tích 970m² là do ông mua của bà 3 Kh đã lâu nên ông không nhớ rõ thời gian và đã được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055 ngày 04/7/1997 do ông đại diện hộ đứng tên. Khi mua hiện trạng là đất trồng lá dừa nước. Sau đó, ông cải tạo đào ao để nuôi cá. Đến năm 2003, bên gia đình anh Th có đo đạc thửa đất số 2343, nên ông và gia đình anh Th đã cắm ranh rõ ràng bằng trụ xi măng. Vào khoảng năm 2006, ranh đất giữa ông và ông

B có độ cong nên ông B có cho ông một phần đất (là một đoạn rạch) để ranh đất giữa ông và ông B là đường thẳng và ông mở rộng ao qua thêm phần đất ông B để nuôi tôm cho nên ao của ông rộng hơn ban đầu. Đến năm 2013, đoàn đo đạc theo dự án Vlap đến đo đạc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Th thấy ao của ông được mở rộng nên cho rằng ông đã lấn đất của anh Th nên hai bên phát sinh tranh chấp và anh Th nhiều lần cản trở không cho hộ ông cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Nay anh Th yêu cầu hộ ông trả lại phần đất có diện tích 238,1m², thuộc thửa đất số 2343, ông không đồng ý vì hộ gia đình ông không có lấn đất của anh Th như anh Th trình bày.

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

+ Ông Đoàn Văn B trình bày: Ông là em ruột của ông V. Cách đây khoảng hơn 15 năm, do ranh đất giữa ông và ông V có một đoạn đường cong nên ông bỏ đoạn cong này cho ông V để ranh đất giữa hai bên là đường thẳng, với chiều ngang đoạn ranh ông cho ông V là khoảng mười mấy mét và chiều dài khoảng 20m. Hiện tại, thửa đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận mới theo dự án Vlap. Cho nên đất ông V dư là do ông cho, chứ không có lấn đất của anh Th. Khi ông cho đất ông V chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ gì. Phía sau thửa đất số 1780 của ông V là có con rạch thoát nước ra sông, chứ không phải là đất thuộc quyền sử dụng của ông V. Đối với phần đất ông và anh Th đang tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 26,5m² nhưng ông không khởi kiện trong cùng vụ án này, ông và anh Th sẽ thỏa thuận sau.

+ Bà Nguyễn Thị Y, anh Đoàn Văn T, Đoàn Văn Th, Đoàn Văn C, Đoàn Duy L, Đoàn Văn Th, Đoàn Thị T, Lê Ngọc Th cùng trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông V.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ vào Điều 166, Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th.

- Buộc hộ ông Đoàn Văn V (gồm Đoàn Văn V, Nguyễn Thị Y, Đoàn Văn T, Đoàn Văn Th, Đoàn Văn Ch, Đoàn Duy L, Đoàn Văn Th, Đoàn Thị T, Lê Ngọc Th) trả lại anh Nguyễn Văn Th phần đất diện tích 238,1m², thuộc thửa đất số 2343, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00445 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp ngày 11/8/2010 cho ông Nguyễn Văn Th khi án có hiệu lực pháp luật, đất có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất Đoàn Văn B dài 15,55m.

+ Tây giáp phần đất còn lại của Nguyễn Văn Th dài 15,63m.

+ Nam giáp phần đất còn lại của Nguyễn Văn Th dài 15m.

+ Bắc giáp đất của ông Đoàn Văn V dài 15,56m.

(Có Trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo)

- Chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Văn V trả lại anh Nguyễn Văn Th số tiền là 8.895.563 (*Tám triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi ba*) đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông V phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 10 tháng 7 năm 2022, bị đơn Đoàn Văn V có đơn kháng cáo Toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang do chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, ông V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Án sơ thẩm có vi phạm tố tụng về thông báo thụ lý khi ghi tên ông B, bà Nh không có liên quan; ông C tặng cho anh Th không rõ ràng về diện tích, không có tài liệu cho thấy tặng cho diện tích 6.360m² có số thửa 2343. Thửa đất 303 của ông V chưa thể hiện là đất nào, có phải là số thửa 1780. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Lời trình bày của các đương sự, nhưng không thể hiện có diện tích con rạch giữa thửa 1780 và 2343. Theo hồ sơ thu thập thì diện tích đất của ông B có tăng lên, không có căn cứ ông B tặng cho ông V. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Nội dung vụ án: Anh Nguyễn Văn Th được cấp quyền sử dụng thửa đất số 2343 diện tích 6.360m^2 vào ngày 11/8/2010, hợp nhất từ các thửa 1779 diện tích 5.180m^2 + thửa 2336 diện tích 1.060m^2 + thửa 1781 diện tích 120m^2 ; nguồn gốc đất được ông Nguyễn Văn C là cha ruột tặng cho. Liên kế thửa đất của anh Th là đất của ông Đoàn Văn V có số thửa 1780 diện tích 970m^2 , được cấp quyền sử dụng cho ông V đại diện hộ đứng tên vào ngày 04/7/1997; trình tự, thủ tục cấp quyền sử dụng đúng theo qui định. Quá trình sử dụng anh Th có phát hiện ông V lấn chiếm sang diện tích đất của anh, qua đo đạc thực tế cho thấy hiện trạng diện tích đất của anh Th là $5.737,5\text{m}^2$, diện tích đất ông V là 973m^2 , diện tích tranh chấp là $238,1\text{m}^2$; như vậy diện tích đất của ông V không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng, còn tính luôn phần diện tích tranh chấp ($5.737,5\text{m}^2 + 238,1\text{m}^2 = 5.975,6\text{m}^2$) thì diện tích đất của anh Th vẫn chưa đủ diện tích 6.360m^2 .

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận khi ông C tặng cho anh Th đến khi anh Th nhập các thửa đất thì không có cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế để cấp quyền sử dụng cho anh Th, chỉ thực hiện trên hồ sơ đề cấp, trong khi là loại đất ao, cập sông Long Ung; chưa làm rõ diện tích đất của anh Th có mất đi hay được bồi thêm. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Phước Trung cho thấy diện tích đất của ông V hiện nay có số thửa 303, đo đạc Vlap (bản đồ tọa độ, hiện trạng thực tế) có diện tích $1.223,5\text{m}^2$ có phải là số thửa 1780 hay không, nếu là từ số thửa 1780 thì phải làm rõ lý do diện tích đất của ông V có tăng thêm, vấn đề này cũng chưa được làm rõ. Theo qui định về bản đồ địa chính tại Quyết định số: 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008 của Bộ tài nguyên và môi trường (vào thời điểm ông C tặng cho anh Th, anh Th thực hiện nhập thửa) và hiện nay là Thông tư số: 14/2017/TT-BTNMT ngày 20/7/2017 qui định về lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải tiến hành đo đạc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng khi anh Th được cấp quyền sử dụng không thực hiện đo đạc là thiếu sót nghiêm trọng.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục những thiếu sót đã nêu, và đây là các căn cứ cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

[III]- Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Chưa xem xét về yêu cầu kháng cáo của ông V.

[IV]- Chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn về đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét.

[V]- Về án phí: Ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang về việc tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất*”

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đoàn Văn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007994 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Ngọc Giàu