

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 283/2022/DS-PT
Ngày: 24-11-2022
V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyên.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Bà Trần Thị Kim Em.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Kế H, sinh năm 1948;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Huỳnh Kế H1, sinh năm 1975 (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2019) (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:** Ông Đặng Hoàng O (A), sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1966 (vắng mặt);

3. Anh Đặng Thái B, sinh năm 1989 (vắng mặt);

4. Anh Nguyễn Phú C, sinh năm 1998 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
5. Chị Đặng Thị Thu V, sinh năm 1990 (có mặt);
Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Kế H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông Huỳnh Kế H, có đại diện theo ủy quyền là anh Huỳnh Kế H1 trình bày:*

Ông H có thửa đất số 2829, tờ bản đồ TTC3, diện tích 4.203m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận cho ông H đứng tên.

Phía đông thửa đất có mương ranh chiều ngang khoảng 02m, chiều dài từ trước ra sau (hết đất) khoảng 114m, phần mương ranh giáp với thửa đất của ông O dài khoảng 04m, mỗi người sử dụng $\frac{1}{2}$ con mương. Con mương này vừa để xác định ranh giới hai thửa đất, vừa làm lối thoát nước.

Trong quá trình sử dụng, ông O đã bơm cát sang lấp gần hết con mương chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 14m để xây dựng nhà hình chữ S, lấn chiếm gần hết con mương phần của ông H, làm cho nước thải sinh hoạt gia đình của ông H và các hộ dân sinh sống quanh khu vực này không thoát nước được, mùa mưa nước ứ đọng, gây ngập úng, bốc mùi hôi thối.

Nay ông H có yêu cầu khởi kiện buộc ông O và các thành viên trong hộ phải trả lại phần đất lấn chiếm con mương chiều ngang khoảng 0,5m đến 01m, chiều dài khoảng 14m nằm trong thửa đất 2829, tờ bản đồ TTC3, diện tích 4.203m² tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Đặng Hoàng O (A) trình bày:*

Ông O có cất nhà và định cư trên phần đất của mẹ vợ ông là Đoàn Thị T (đã mất) để lại từ năm 1975 cho đến nay ở ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, nhà kiên cố cấp 4 xây tường. Gần đây ông có xây dựng thêm nhà nấu ăn phía sau nhưng vẫn trên phần đất mương ranh của mẹ vợ để lại từ xưa đến nay. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H do không có lấn chiếm gì đất của ông H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:*

Bà là vợ của ông O. Việc khởi kiện của ông H là không đúng, gia đình bà không có lấn chiếm gì đất của ông H. Con mương do cha mẹ, ông bà đào có chiều ngang 1,2m, mỗi bên là nửa mương thì gia đình bà đã xây dựng nhà đúng như vậy. Lúc địa phương lập biên bản tạm ngừng thi công thì căn nhà đã xây gần xong không thể dỡ đang được nên phải làm luôn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Đ, anh Đặng Thái B, anh Nguyễn Phú C và chị Đặng Thị Thu V không có văn bản ý kiến và vắng mặt không lý do.*

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông O cùng các thành viên trong hộ phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 13,7m² nằm trong thửa đất 2829 do ông H đứng tên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L tự nguyện hoàn lại giá trị phần đất mà ông O và các thành viên trong hộ ông O đã lấn chiếm diện tích 3,0m² trên đất của ông H với số tiền 10.000.000 đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Điều 192, Điều 217, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 468, Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Kế H.

Xác định căn nhà của hộ ông Đặng Hoàng O (A) xây cất lấn chiếm diện tích 3,0m² (tại mục T6 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/3/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Đ1) nằm trong thửa đất số 2829, tờ bản đồ TTC3, diện tích 4.203m² do ông Huỳnh Kế H đứng tên tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tiếp tục giao cho ông Đặng Hoàng O (A) cùng các thành viên trong hộ sử dụng diện tích 3,0m² trên và phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kế H theo sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 10.000.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là yêu cầu ông O (A) cùng các thành viên trong hộ phải trả phần đất lấn chiếm diện tích 10,7m² do chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 29/4/2022, nguyên đơn ông Huỳnh Kế H có đơn kháng cáo với nội dung:

- Ông không đồng ý nhận giá trị 10.000.000 đồng đối với phần diện tích đất ông O đã xây lấn chiếm sang đất của ông. Ông yêu cầu được nhận lại phần diện tích mà ông O đã lấn chiếm 3m² (tại mục T6) vì đây là đường thoát nước được sử dụng chung từ trước đến nay.

- Yêu cầu ông O trả lại cho ông phần diện tích 10,7m² (tại mục T5) mà ông O đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất ông H chỉ khởi kiện yêu cầu trả phần đất ngang 0,5m đến 1m chiều dài 14m, không khởi kiện gì đối với phần đất 19m² tại ký hiệu T4. Nhưng án sơ thẩm lại nhận định phần ký hiệu T4 chưa được hòa giải cơ sở để đình chỉ phần diện tích đang tranh chấp tại ký hiệu T5 diện tích 10,7m² của sơ đồ đo đạc là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự. Sai sót của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được đề nghị hủy án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đặng Hoàng O, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ, anh B, anh C vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Huỳnh Kế H khởi kiện yêu cầu ông O trả lại diện tích chiều ngang 0,5m đến 1m, chiều dài khoảng 14m. Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “Quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông H với bị đơn ông O là đúng trình tự thủ tục quy định tại các điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Kế H đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Kế H có đơn kháng cáo với nội dung:

- Ông không đồng ý nhận giá trị 10.000.000 đồng đối với phần diện tích đất ông O đã xây lấn chiếm sang đất của ông. Ông yêu cầu được nhận lại phần diện tích mà ông O đã lấn chiếm 3m² (tại mục T6) vì đây là đường thoát nước được sử dụng chung từ trước đến nay.

- Yêu cầu ông O trả lại cho ông phần diện tích 10,7m² (tại mục T5) mà ông O đã lấn chiếm.

[6] Án sơ thẩm đã xét xử: “Xác định căn nhà của hộ ông Đặng Hoàng O (A) xây cất lấn chiếm diện tích 3,0m² tại mục T6 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/3/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Đ1... Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là yêu cầu ông O (A) cùng các thành viên trong hộ phải trả phần đất lấn chiếm diện tích 10,7m² do chưa đủ điều kiện khởi kiện”.

Án sơ thẩm quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện diện tích 10,7m² là chưa có căn cứ. Tại phần nhận định của án sơ thẩm: Đối với phần diện tích 19,0m² (mục T4 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/3/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Đ1) thể hiện phần đất có nhà của Oanh nằm ngoài thửa đất số 2480 do ông O đại diện hộ đứng tên. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không chứng minh được phần diện tích này thuộc thửa đất nào do ai đứng tên cũng như bản thân bà L cho rằng là đất của bà Đoàn Thị T chưa sang tên cho ông O mà cũng không xác định được nằm trên thửa đất nào với diện tích bao nhiêu. Tại mục T4 này, việc nguyên đơn không chứng minh được thửa đất liền kề với thửa 2829 do nguyên đơn đứng tên là thửa nào, diện tích bao nhiêu do ai đứng tên để đòi đất lấn chiếm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật trong việc giải quyết quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn không chứng minh được như trên nên nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất tại phần này chưa được tiến hành hòa giải ở cơ sở đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 202 Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao do đó chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cho nên, đối với phần diện tích tranh chấp 10,7m² (tại mục T5 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/3/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Đ1), Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử không đặt ra xem xét và đương sự được quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích tranh chấp này theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận không có khởi kiện đối với phần diện tích đất phần ký hiệu T4 diện tích 19,0m², bà L cũng thừa nhận không được Tòa án thông báo thụ lý giải quyết đối với phần ký hiệu T4 diện tích 19,0m². Tại phiên tòa bà L là vợ của ông O trình bày phần ký hiệu tại T4 hiện nay vợ chồng bà là người đang trực tiếp quản lý sử dụng và cất nhà trên phần đất này phần nhà bà đang cất là liền nhau tại phần ký hiệu T4, T5, T6. Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm phần diện tích theo đo đạc là ký T5, T6 và có đơn khởi kiện. Nhưng án sơ thẩm nhận định phần ký hiệu T4 diện tích 19,0m² chưa được hòa giải cơ sở, từ đó đình chỉ giải quyết ở phần ký hiệu T5 diện tích 10,7m² là có sai lầm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự. Phần nguyên đơn không khởi kiện, thì không bắt buộc phải hòa giải cơ sở và nguyên đơn, bị đơn

trình bày thống nhất là phần T4 bị đơn hiện đang quản lý sử dụng cất nhà ở. Tại hồ sơ hòa giải Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chuyển cho Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện tại đơn yêu cầu hòa giải ông H có yêu cầu bị đơn ông O trả lại diện tích chiều ngang 0,5m đến 1m, chiều dài khoảng 14m, biên bản hòa giải ngày 20/9/2018 thể hiện nguyên đơn yêu cầu trả lại phần đất theo hiện trạng ban đầu như đơn yêu cầu hòa giải. Trong đơn khởi kiện tại Tòa án và các biên bản hòa giải tại Tòa án đều thể hiện ông H có yêu cầu ông O trả lại diện tích chiều ngang 0,5m đến 1m, chiều dài khoảng 14m. Tại sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2019 cũng thể hiện rõ phần diện tích đất tranh chấp là ở phần ký hiệu T5 diện tích 10,7m², T6 diện tích 3m², T7 và T8. Tại sơ đồ đo vẽ cũng thể hiện rõ phần diện tích đất tranh chấp là T5, T6, T7, T8 phù hợp với đơn yêu cầu hòa giải ở cấp cơ sở và được hòa giải đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 202 Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ngoài ra, án sơ thẩm nhận định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/3/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Đ1 thể hiện thửa đất 2480, diện tích theo giấy là 74m² do ông O đại diện hộ đứng tên có diện tích theo đo đạc thực tế là 100,1m² (mục T9, T6, T3) tăng 26,1m² nhưng đối với thửa đất số 2829, diện tích theo giấy 4.203m² do ông H đứng tên có diện tích theo đo đạc thực tế chỉ còn 4.161,3m² thiếu 41,7m².

Nhưng án sơ thẩm lại chỉ chấp nhận yêu cầu phần T6 diện tích 3m² và đình chỉ phần ký hiệu T5 diện tích 10,7m². Phần đất tranh chấp là một đoạn liền nhau, một thửa không bị chia cắt bởi nhiều thửa, qua nhiều đoạn khác nhau, nên không thể giải quyết đoạn 3m², còn đoạn 10,7m² thì đình chỉ và có thể khởi kiện lại gây khó khăn kéo dài cho đương sự.

Những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp và đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do hủy án nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 43/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Ông Huỳnh Kế H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền