TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 449/2024/DS-PT
Ngày: 23 - 8 - 2024
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 **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - 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 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Cao Kim Phi L**, sinh năm 1979 (Có mặt)

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

Bị đơn: Bà **Đỗ Thị T**, sinh năm 1955 (Có mặt).

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Hoàng C**, sinh năm 1955 (Có mặt).

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

2/ Anh **Nguyễn Hoàng T1**, sinh năm 1996 (Xin vắng mặt)

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

3/ Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện L, Vĩnh Long.

4/ **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn T2** – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Đại diện uỷ quyền: Ông **Lê Hoàng H** – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

(Văn bản uỷ quyền ngày 28/3/2024)

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn bà Đỗ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Cao Kim Phi L trình bày: Bà T đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 100, tờ bản đồ số C1, diện tích 4.783m^2 toạ lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Theo quyết định kê biên phần đất số 12/QĐ-THA ngày 05/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè) thì bà T đồng ý trích đo trong thửa đất này chuyển nhượng cho bà L diện tích 2.607m^2 giá trị thành tiền 312.326.390 đồng (Theo biên bản ngày 22/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè), nên bà T tiếp tục thực hiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã H chứng thực ngày 22/8/2013 thành thửa số 370, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.607m^2 đã được UBND huyện C cấp giấy ngày 31/7/2015 cho bà đứng tên quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong quá trình quản lý sử dụng bà T đã lấn chiếm sang đất của bà ở hướng đông ngang 3,10m, dài khoảng 27m, diện tích theo kết quả đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ ký hiệu là T2 diện tích 85,3m^2. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè đã giao đủ diện tích đất 2.607m^2 và bà được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như diện tích đất mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè đã giao cho bà.

Nay bà L yêu cầu Toà án xem xét giải quyết buộc bà T, ông C và anh T1 phải di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng gồm 06 cây mít loại A, 01 cây xoài loại B1, 05 cây cóc loại A, 01 bụi chuối loại 01 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ ký hiệu là T2 diện tích 85,3m^2, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật; yêu cầu bà T hoàn trả chi phí tố tụng số tiền 9.800.000 đồng.

Bị đơn bà Đỗ Thị T trình bày: Do bà nợ hụi tổng số tiền 312.326.390 đồng theo biên bản ngày 22/8/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè đã ra quyết định kê biên số 12/QĐ-THA ngày 05/4/2011, bà đồng ý trích đo trong thửa đất bà đứng tên diện

tích 4.783m^2 để chuyển nhượng cho bà L diện tích 2.607m^2 để trừ vốn và lãi. Theo thẩm định giá đất 150.000.000 đồng/1.000m^2, tổng số tiền phải thanh toán là 312.326.390 đồng, bà đã giao đất cho bà L là 2.607m^2 trị giá 391.050.000 đồng, nên số tiền dư là 78.723.610 đồng, nhưng phía bà L chưa hoàn lại cho bà.

Theo biên bản ngày 22/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè thì bà T giao đất cho bà L diện tích 2.607m^2, nên phần đất còn lại của bà T là 2.176m^2, nhưng khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì diện tích còn lại của bà T chỉ là 1.560,5m^2. Sau khi bà T giao đất cho bà L thì bà L đã làm hàng rào kéo lưới B40 sử dụng ổn định hai bên không có tranh chấp lấn ranh gì với nhau.

Nay bà T không đồng ý di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng gồm 06 cây mít loại A, 01 cây xoài loại B1, 05 cây cóc loại A, 01 bụi chuối loại 01 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ ký hiệu là T2 diện tích 85,3m^2 theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà L về việc yêu cầu Toà án xem xét giải quyết buộc bà T, ông C và anh T1 phải di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng gồm 06 cây mít loại A, 01 cây xoài loại B1, 05 cây cóc loại A, 01 bụi chuối loại 01 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ ký hiệu là T2 diện tích 85,3m^2, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà T không đồng ý di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng gồm 06 cây mít loại A, 01 cây xoài loại B1, 05 cây cóc loại A, 01 bụi chuối loại 01 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ ký hiệu là T2 diện tích 85,3m^2 theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè trình bày:

Do bà T nợ tiền hụi tổng số tiền 255.102.000 đồng, nên Chi cục thi hành án tiến hành kê biên phần đất vườn của bà T đứng tên thửa số 100, tờ bản đồ số C1, diện tích 4.783m^2, nên ngày 26/8/2013 ông C, bà T thoả thuận bán đất vườn diện tích 2.607m^2 cho bà L để thi hành án, ngày 30/9/2013 Chi cục thi hành án ban hành công văn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và UBND xã H lập thủ tục chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.607m^2 từ bà T sang cho bà L và đã được UBND huyện C cấp giấy cho bà L đứng tên, ngoài ra Chi cục Thi hành án không giao phần đất nào thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kim Phi L.

Buộc bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Hoàng C và anh Nguyễn Hoàng T1 di dời hoặc chặt bỏ 06 cây mận loại A, 01 cây xoài loại B1, 05 cây cóc loại A và 01 bụi chuối loại 01 trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ có ký hiệu là T-02 diện tích 85,3m^2 cho bà Cao Kim Phi L nằm trong thửa đất số 370, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.607m^2 toạ lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001242 đã được UBND huyện C cấp giấy ngày 31/7/2015 cho bà Cao Kim Phi L đứng tên quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 85,3m^2 buộc bà T, ông C và anh T1 trả lại cho bà L kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ có ký hiệu là T-02 có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất bà Đỗ Thị T.
+ Hướng Tây giáp đất bà Cao Kim Phi L.
+ Hướng Nam giáp đất bà Cao Kim Phi L.
+ Hướng Bắc giáp đất bà Đỗ Thị T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/4/2024, bị đơn bà Đỗ Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/7/2024, nguyên đơn bà Cao Kim Phi L trình bày: Hình thể thửa đất số 370 được thể hiện theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2024 của công ty TNHH Đ có tứ cận không phù hợp với sơ đồ thửa đất được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH001242 ngày 31/7/2015 do UBND huyện C cấp cho bà Cao Kim Phi L, bà L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thẩm tra, đo đạc lại thửa đất của bà và thửa đất số 123 của bà Đỗ Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Cao Kim Phi L thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà Đỗ Thị T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 41,8m^2. Bị đơn bà Đỗ Thị T không đồng ý và vẫn giữ nguyên yêu

cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Thửa đất số 370, diện tích 2.607m^2, hình thể thửa đất có các cạnh là đường thẳng, bà L cũng thừa nhận hình thể thửa đất được cấp giấy là đường thẳng. Tại tòa hôm nay bà L thừa nhận thực tế thửa đất 370 bà đang sử dụng hình thể có sự thay đổi là do bà và các chủ sử dụng liền kề có sự thỏa thuận về ranh do đó ranh đất của bà không còn là đường thẳng, các cạnh đều khuyết về phần đất của bà. Khi Tòa án tiến hành thẩm tra đo đạc lại thì phía bà T không hợp tác, không cho đo đạc, vì vậy không thể xác định được ranh đất giữa hai bên. Để đảm bảo hai cấp xét xử đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là có căn cứ và phù hợp.

Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị T làm trong hạn luật định, nội dung phù hợp nên được xem xét chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng T1 có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với anh T1.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Đỗ Thị T có diện tích đất là 4.783m^2, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 1, tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00595 ngày 22/02/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp. Bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Hoàng C là người phải thi hành án theo quyết định thi hành án dân sự của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nên ngày 05/4/2011 Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang ra Quyết định kê biên số 12/QĐ-THA kê biên quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên. Ngày 22/8/2013 ông Nguyễn Hoàng C và bà Đỗ Thị T thỏa thuận bán phần đất mà thi hành án đã kê biên diện

tích là 2.607m^2 với giá là 312.326.390đồng cho bà Cao Kim Phi L để đảm bảo thi hành án, vị trí thửa đất được xác định theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/12/2012 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H và cùng ngày 22/8/2013 bà Đỗ Thị T và bà Cao Kim Phi L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 31/7/2015, bà Cao Kim Phi L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.607m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001242 là thửa số 370, tờ bản đồ số 2 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đối với phần diện tích đất còn lại của bà T thì bà T cũng được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01243 ngày 31/7/2015 là thửa số 123, tờ bản đồ số 2, diện tích là 1.560,5m^2, bà T không khiếu nại về việc cấp giảm diện tích so với diện tích đất được cấp năm 2007 sau khi trừ đi diện tích đất chuyển nhượng cho bà Phi L.

Theo bà Phi L trình bày, trong quá trình sử dụng đất bà T đã lấn chiếm của bà diện tích đất là 85,3m^2 nên bà yêu cầu bà T, ông C và anh T1 có nghĩa vụ di dời hoặc chặt bỏ những cây trồng để trả lại cho bà diện tích đất 85,3m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phi L, bà T không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[3] Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án là bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/12/2012 được Ủy ban nhân dân xã H ký xác nhận (BL12) thể hiện thửa đất số 370, diện tích 2.607m^2 được mô tả chi tiết ranh giới sử dụng đất: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà Đỗ Thị T, hướng Tây giáp đất Đỗ Tôn H1 và Võ Văn T3, hướng Nam giáp đất Nguyễn Phước H2, hướng Bắc giáp đất Đỗ Công K. Sơ đồ thửa đất được thể hiện tứ cận đều thẳng góc và sơ đồ thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Kim Phi L cũng thể hiện tứ cận đều thẳng góc. Tuy nhiên tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ thì thửa đất số 370 của bà L thực tế sử dụng đã có sự thay đổi, bà L cũng thừa nhận cạnh giáp với đất ông Đỗ Tôn H1 và đất ông Nguyễn Phước H2, bà và hai chủ đất này có sự thỏa thuận về ranh đất khác với ranh khi được cấp giấy chứng nhận.

[3.2] Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ thể hiện diện tích của hai thửa đất được đo trên cơ sở ranh do các đương sự xác định mà không xác định ranh đất theo tọa độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 370 của bà L và thửa đất số 123 của bà T là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thực tế sử dụng đất

của bà L và bà T để xác định bà T lấn chiếm đất của bà L với diện tích 85,3m^2 là chưa có cơ sở vững chắc, bởi lẽ để xác định được có hay không việc bà T lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà L thì ngoài việc xác định ranh đất theo thực tế sử dụng của hai bên còn phải xác định ranh theo tọa độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của hai thửa đất từ đó mới có cơ sở xác định có hay không việc bà T lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà L. Hơn nữa Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2024 của Công ty TNHH Đ không được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang kiểm tra, ký duyệt là chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 22 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4.

[4] Ngày 08/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tiến hành xem xét, đo đạc thẩm định lại phần đất tranh chấp giữa bà Cao Kim Phi L và bà Đỗ Thị T, tuy nhiên bà T và ông Nguyễn Hoàng C không hợp tác, không đồng ý xác định ranh và cũng không cho đoàn đo đạc đo thửa đất 123 của ông bà nên không có căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kim Phi L cũng như yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T. Để đảm bảo hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Đỗ Thị T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh