

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: /2024/DS-PT
Ngày 26 -9- 2024
“V/v tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Ông Nguyễn Tấn Tăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02/4; 24/9 và ngày 26/9/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 472/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023, về việc: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 123/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2024, giữa:

* Nguyên đơn: Ông Đặng Phước H, sinh năm 1964;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu D, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022).

* Bị đơn: Anh Đặng Hoàng M, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Đặng Hoàng M: Chị Phan Thị Bé T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số D, Lô A, KDC C khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Đặng Hoàng M: Luật sư Lê Thị Văn L, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Ngọc Á (đã chết ngày 14/01/2023);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Ngọc Á:

1.1. Bà Đặng Ngọc N, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Chị Đào Đặng Quế T1, sinh năm 1991;

HKTT: Tổ A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ đang làm việc: Xí nghiệp Fuji B, tỉnh Gunma, Nhật Bản.

2. Bà Đặng Ngọc N, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Anh Đặng Hoàng M là bị đơn.

* Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo Đơn khởi kiện ngày 13/10/2022 của ông Đặng Phước H, bà Đặng Thị Thu D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Đặng Phước H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 1814, 1815, 1816, 1817, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Đồng Tháp. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại.

Giáp ranh với 04 thửa đất trên ở cạnh phía Đông hiện nay là thửa 3486, tờ bản đồ số 4 do anh Đặng Hoàng M đứng tên. Trước đây giữa hai bên xác định ranh bằng các trụ đá tại các mốc M30, M18, M29. Việc xác định ranh như trên thì những người có đất liền kề đều biết. Đến năm 2022, khi xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì thấy diện tích bị thiếu và ranh giới quyền sử dụng đất cũng không như trước nữa. Khi bà N cất nhà, có đốn bụi tre của ông H và cất nhà lên bụi tre thì người nhà ông H có tranh cãi, xác định bà N cất trên đất của ông H, nhưng anh M yêu cầu bà N cứ cất nhà, nếu sai sẽ chịu trách nhiệm nên xảy ra tranh chấp đến nay.

Nay ông H xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 1814, 1815, 1816, 1817 do ông H đứng tên và thửa 3486 do anh M đứng tên, cùng tờ bản đồ số 4 là các đoạn thẳng nối qua các mốc M19, M30, M18 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 09/12/2022 của Trung tâm K. Trường hợp xác định ranh như trên thì có một phần căn nhà của bà Đặng Ngọc N đang xây dựng trên đất của ông H. Tuy nhiên bà D đại diện cho ông H không yêu cầu bà N di dời, đồng ý giữ nguyên hiện trạng căn nhà, sẽ tự thỏa thuận với bà N về việc sử dụng đất.

- Bị đơn anh Đặng Hoàng M, chị Phan Thị Bé T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Anh Đặng Hoàng M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3486, tờ bản đồ số 4. Nguồn gốc đất được mẹ ruột tặng cho.

Giáp ranh thửa đất 3486 (trước đây là thửa 1785, được tách ra thành 03 thửa trong đó có thửa 3486) là 04 thửa đất của ông H như trên. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên được xác định là các trụ đá tại các mốc M1, M19, M18 và M29. Trụ đá tại mốc M1, M18 được cắm khoảng năm 2022 khi anh M xin tách thửa đất. Trụ đá tại mốc M19 và M29 thì có từ lâu, trước khi anh M được tặng cho quyền sử dụng đất. Còn trụ đá tại mốc M30 là do mẹ ruột của anh M

cắm nhằm xác định từ mốc M30 đo về phía đất của ông Đặng Minh T2 một đoạn 02m, dọc theo chiều dài thửa đất là đường đi thuộc quyền sử dụng của bên anh M chứ không phải nhằm xác định ranh giữa ông H và anh M.

Về việc cất nhà của bà N: Phần đất bà N cất nhà là do mẹ ruột của anh M cho vào khoảng năm 2021. Hiện trạng đất là hầm do bên anh M đào lấy đất đắp đường lộ. Tại phiên tòa, anh M trình bày tại vị trí nhà của bà N hiện nay, trước đây là một phần hầm và một phần bờ đất. Khi cất nhà đã bơm cát lấp hầm, anh M là người cất nhà giúp bà N đúng vị trí hầm đã bơm cát. Bà N cất nhà là đúng vị trí đất mà mẹ anh M cho.

Anh M xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 1814, 1815, 1816, 1817 do ông H đứng tên và thửa 3486 do anh M đứng tên, cùng tờ bản đồ số 4, là các đoạn thẳng nối qua các mốc M1, M19, M18 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 09/12/2022 của Trung tâm K. Căn cứ xác định ranh là tại hồ sơ đăng ký biến động đất đai, trong đó ông H có ký tên giáp ranh vào Biên bản đo đạc chính lý bản đồ địa chính ngày 22/12/2021. Trường hợp xác định ranh như trên thì toàn bộ căn nhà của bà Đặng Ngọc N đang có trên đất của anh M, tuy nhiên anh M không yêu cầu bà N di dời, đồng ý giữ nguyên hiện trạng và sẽ tự thỏa thuận với bà N về việc sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc N, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Ngọc Á trình bày:

Bà N là cháu bà con của ông H, là cô ruột của anh M. Do không có chỗ ở nên khoảng năm 2000, bà Võ Thị H1 là mẹ ruột của anh M cho bà N 01 nền nhà ngang 4m, dài 14m. Khi cho nền nhà thì bà H1 chỉ nền ở cuối đất, có vị trí là tại căn nhà của Đặng Minh N1 (là anh ruột của anh M) hiện nay. Hiện trạng nền nhà là hầm sâu khoảng 3 - 4m. Bà H1 cho nền nhà nhưng không sang tên cho bà N, bà N cũng không xác định được nền nhà thuộc thửa nào nhưng biết đất là của anh ruột Đặng Nghĩa H2 (là chồng bà H1, anh ruột bà N).

Sau khi nhận đất thì bà N bơm 02 ghe cát san lấp hầm 02 lần vào khoảng năm 2005 và năm 2020. Việc bà N bơm cát thì mọi người đều biết. Khi nhận đất thì bà N cũng biết giáp ranh là đất của ông Đặng Phước H, giữa hai bên có trụ đá làm ranh mà tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022, có đào lên thì vẫn còn tại mốc M30. Bà N xác định trụ đá này là trụ ranh giữa bên bà H1 (nay là anh M) và ông H, khi bà N xây nhà giữ nguyên trụ đá không có nhổ đi mà chỉ san lấp lại.

Đến năm 2020, do có nhu cầu về nhà ở nên bà N bơm cát thêm để san lấp nền. Lúc này anh M mới nói với bà N phần cuối đất là ở vị trí căn nhà hiện nay của bà N chứ không phải tại vị trí bà N san lấp, chỉ đồng ý cho bà N cất nhà ở chỗ này, nếu có sai sót thì anh M chịu trách nhiệm. Khi cất thì gia đình ông H có tranh cãi, nhưng ông H không có mặt nên bà N cũng không hỏi rõ lại ranh đất ở đâu được.

Nay bà N thống nhất xác định ranh đất như phía nguyên đơn đã chỉ ra tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ. Trường hợp xác định như vậy thì căn nhà bà N có một phần trên đất của ông H, một phần trên đất của anh M nhưng hai bên đều

đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu bà N di dời nhà thì bà thống nhất, không có ý kiến gì khác.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 192/2023/DS-ST, ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Phước H.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 1814, 1815, 1816, 1817, cùng tờ bản đồ số 4, do ông Đặng Phước H đứng tên với thửa đất số 3486, tờ bản đồ số 4 do anh Đặng Hoàng M đứng tên, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối qua các mốc M19, M30, M18.

Ranh giới quyền sử dụng đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất. Tài sản của các bên lấn chiếm ranh giới quyền sử dụng đất phải di dời theo quy định pháp luật trừ căn nhà của bà Đặng Ngọc N và ông Đào Ngọc Á (đã chết) được các đương sự thỏa thuận giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu di dời. Trường hợp không thỏa thuận được thì người có quyền có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 09/12/2022 của Trung tâm K).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Đặng Hoàng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Đặng Phước H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 855.000 đồng (Tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014647, ngày 17/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Anh Đặng Hoàng M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng 7.581.890 đồng. Do ông Đặng Phước H đã nộp tạm ứng và chi xong nên anh Đặng Hoàng M phải nộp lại số tiền 7.581.890 đồng (Bảy triệu năm trăm tám mươi một nghìn tám trăm chín mươi đồng) để trả cho ông Đặng Phước H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 10 năm 2023, anh Đặng Hoàng M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, anh M cho rằng bản án sơ thẩm chưa khách quan, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh M1. Tòa án sơ thẩm thu thập người làm chứng là bà Đặng Ngọc N, bà N là người có mâu thuẫn với gia đình tôi để làm chứng trong vụ án này là chưa khách quan. Do đó, anh M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

Ngày 19 tháng 10 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị (có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 155/QĐ-VKS-DS), về việc bản án tuyên xử ranh đất giữa thửa 1814, 1815, 1816, 1817 do ông

H đứng tên và thửa 3486 do anh M đứng tên là mốc M19, M18 đã cắt dọc căn nhà được xây dựng kiên cố của bà N, ông A. Do đó, quyết định của bản án sơ thẩm không thi hành được theo quy định của pháp luật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án toàn diện, khách quan, dẫn đến bản án sơ thẩm tuyên xử không mang tính khả thi, chưa đúng quy định của pháp luật, vi phạm thủ tục tố tụng do thiếu tư cách của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ngân hàng nên cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện ủy quyền của anh Đặng Hoàng M trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại, trước khi anh M được bà H1 tặng cho thì phần đất giữa bên gia đình bà H1 với ông H đã có các trụ đá xác định ranh rõ ràng. Đối với hồ sơ mà anh M nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà H1 đều thực hiện trình tự thủ tục đúng với quy định của pháp luật, chính quyền địa phương có tiến hành đo đạc, có biên bản ký giáp ranh, nghĩa vụ tài chính đều thực hiện đầy đủ và anh M cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy CN.QSDD vào ngày 11/3/2023.

Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa xem xét thu thập chứng cứ đầy đủ, thiếu tư cách người liên quan là Ngân hàng và chưa được giải quyết toàn diện, bởi vì trong phạm vi diện tích đất tranh chấp có phần lớn diện tích có căn nhà của bà N, ông A nhưng chưa được xem xét giải quyết mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Bà Đặng Thị Thu D người đại diện ủy quyền của ông H và bà Đặng Ngọc N trình bày: Thống nhất với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp và chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn anh Đặng Hoàng M đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của anh M được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Ngọc Á là chị Đào Đăng Quế T1 đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy, vắng mặt chị Đào Đăng Quế T1 không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị Đào Đăng Quế T1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Nguồn gốc đất của nguyên đơn ông H: Trước đây là thửa 698, tờ bản đồ số 4, diện tích được cấp là 1.955m^2 . Ngày 22/10/2009, ông H có đơn xin tách thửa 698 thành 04 thửa mới gồm: Thửa 1814, thửa 1815, thửa 1816 và thửa 1817, theo biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 16/10/2009 thì diện tích được cấp thửa 698 là 1.955m^2 diện tích đo đạc thực tế giảm còn 1.843m^2 , tại biên bản đo đạc ngày 16/10/2009 có bà Võ Thị H1 (đứng tên giấy đất thửa 1785) ký tên giáp ranh, nhưng ông H không có ý kiến và tiếp tục thực hiện thủ tục tác thửa. Do đó, tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 698, cơ quan có thẩm quyền có ghi nhận điều chỉnh diện tích là 1.843m^2 (giảm 112m^2) nhưng ông H không có ý kiến mà tiếp tục thực hiện thực cấp đổi từ giấy thửa 698 thành 04 giấy mới gồm:

+ Giấy CN.QSDD thửa 1814, tờ bản đồ số 4, diện tích $456,0\text{m}^2$, mục đích đất ở, được UBND huyện C cấp ngày 09/11/2009 cho hộ Đặng Phước H.

+ Giấy CN.QSDD thửa 1815, tờ bản đồ số 4, diện tích $467,0\text{m}^2$, mục đích đất ở, được UBND huyện C cấp ngày 09/11/2009 cho hộ Đặng Phước H.

+ Giấy CN.QSDD thửa 1816, tờ bản đồ số 4, diện tích $415,0\text{m}^2$, mục đích đất ở, được UBND huyện C cấp ngày 09/11/2009 cho hộ Đặng Phước H.

+ Giấy CN.QSDD thửa 1817, tờ bản đồ số 4, diện tích $505,0\text{m}^2$, mục đích đất ở, được UBND huyện C cấp ngày 09/11/2009 cho hộ Đặng Phước H.

Đến ngày 28/01/2022, ông H tiếp tục có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, theo biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính về việc sửa sai diện tích ngày 15/02/2022 thì các giấy đất thửa 1814, 1815, 1816, 1817 có sự biến động diện tích còn lại là $1.555,4\text{m}^2$ (giảm diện tích $287,6\text{m}^2$). Theo đó, tại trang 4 của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1814, 1815, 1816, 1817, cơ quan có thẩm quyền có ghi nhận thay đổi diện tích sau khi đo đạc lại vào ngày 02/03/2022 giảm còn diện tích $1.555,4\text{m}^2$.

[2.2] Nguồn gốc đất của bị đơn anh Đặng Hoàng M: Trước đây là của bà Võ Thị H1 (mẹ của anh M) là thửa 1785, tờ bản đồ số 4, diện tích 2274m^2 , mục đích sử dụng đất ở 583m^2 + đất trồng cây lâu năm 1691m^2 , được cấp ngày 19/5/2009. Ngày 17/11/2021, bà Võ Thị H1 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (điều chỉnh diện tích do thửa đất chênh lệch so với thực tế cần đo lại diện tích), do đó cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc (theo Biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính về việc sửa sai diện tích ngày 22/12/2021) thì diện tích đo đạc là $2762,1\text{m}^2$ (biên bản có các chủ đất giáp ranh ký tên, có ông H ký tên), tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1785, cơ quan có thẩm quyền có ghi nhận thay đổi diện tích đo đạc lại là $2762,1\text{m}^2$, đất ở 583m^2 + đất trồng cây lâu năm 2179m^2 (tăng so với giấy được cấp là 2274m^2 ,

đất ở 583m² + đất trồng cây lâu năm 1.691m² (tăng diện tích 488,1m²). Đến ngày 10/01/2022, bà H1 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa 1785, tờ bản đồ số 4 cho anh M và anh M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy CN.QSDD ngày 07/02/2022, thửa 1785, tờ bản đồ số 4, diện tích 2762,1m², mục đích sử dụng đất ở 583m² + đất trồng cây lâu năm 2179m². Đến ngày 10/02/2022, anh M có đơn xin tách thửa 1785 thành 05 thửa mới, gồm:

- + Thửa 3482, diện tích 719,6m²;
- + Thửa 3483, diện tích 193,2m²;
- + Thửa 3484, diện tích 196,8m²;
- + Thửa 3485, diện tích 225,3m²;
- + **Thửa 3486, diện tích 1427,2m²** (thửa đang tranh chấp).

Tổng diện tích 05 thửa vẫn không thay đổi (diện tích 2.762,1m²); Do đó, ngày 11/3/2022, anh M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **thửa 3486 (thửa cũ 1785)** tờ bản đồ số 4, **diện tích 1.427,2m²**, mục đích sử dụng đất ở 103m² + đất trồng cây lâu năm 1324,2m². Do đó, các đương sự đều thống nhất xác định ranh giới quyền sử dụng đất tranh chấp giữa các thửa 1814, 1815, 1816, 1817 của nguyên đơn ông H với thửa 3486 của anh M **theo hiện trạng trong phạm vi các mốc M18-M19-M30 (Hình tam giác), diện tích 96,5m², trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà của vợ chồng bà Đặng Ngọc N và ông Đào Ngọc A, căn nhà được xây dựng năm 2020, có kết cấu bê tông, cốt thép.**

Như vậy, Theo **Giấy CN.QSDD thửa 1814, thửa 1815, thửa 1816 và thửa 1817**, được UBND huyện C cấp ngày 09/11/2009 cho hộ Đặng Phước H, với tổng cộng diện tích **1.843m²**. Theo biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính về việc sửa sai diện tích ngày 15/02/2022 thì 04 giấy **CN.QSDD** trên có sự điều chỉnh biến động tổng diện tích của 04 thửa giảm từ diện tích **1.843m²** còn lại **1.555,4m²** (**giảm diện tích 287,6m²**) nhưng qua đo đạc thực tế diện tích 04 thửa 1814, 1815, 1816, 1817 mà chưa cộng diện tích tranh chấp thì tổng diện tích của 4 thửa là **1.517,7m²** giảm (so với tổng diện tích **1.555,4m²**) và **thửa 1785**, diện tích được cấp 2179m² của bà H1 sau khi chỉnh lý bản đồ địa chính về việc sửa sai diện tích ngày 22/12/2021 thì diện tích là **2762,1m²**, (tăng so với giấy được cấp là **2274m²**) nhưng cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định vị trí ranh đất giữa thửa 698 của ông H với thửa 1785 của bà H1 (mẹ anh M) đã được xác định ranh bằng trụ đá hiện nay vị trí đất tranh chấp vẫn còn trụ đá, cũng như chưa làm rõ biên bản xác định ranh đất ngày 26/02/2007 giữa ông H với 5 người giáp ranh, có bà H1 theo như kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát. Đồng thời, tại phiên tòa bà Đặng Thị N2 có yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi căn nhà của bà để bà N2 được đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng do tại cấp sơ thẩm bà N2 không yêu cầu. Xét yêu cầu của bà N2 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xem xét nên cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết, đây là yếu tố khách quan.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Tỉnh, xác định cấp sơ thẩm chưa thu chứng cứ đầy đủ về nguồn gốc đất tranh chấp trong việc quản lý sử dụng đất của 02 bên, chưa làm rõ biên bản xác định ranh đất ngày 26/02/2007 giữa ông H với 5 người giáp ranh, có bà H1. Nguyên đơn căn cứ vào biên bản thống nhất ranh vào năm 2009, bị đơn căn cứ biên bản chỉnh lý bản đồ địa chính vào năm 2021 để xác định ranh, chưa làm rõ với người liên quan đến biên bản này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đã đủ cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa các thửa 1814, 1815, 1816, 1817 với thửa đất 3486 là các đoạn thẳng nối qua các mốc M19, M30, M1 theo yêu cầu của nguyên đơn mà không cần thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để tìm ra căn nhà của ông Đào Ngọc Á (đã chết) và bà Đặng Ngọc N được xây dựng trên thửa đất nào trong các thửa đất tranh chấp và hồ sơ chỉnh lý đo đạc lại đối với các thửa đất của ông Đặng Phước H vào năm 2022 và không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết yêu cầu của Ngân hàng đối với hợp đồng vay thế chấp của anh M trong cùng vụ án hay không là chưa xem xét giải quyết toàn diện.

[5] Đối với tài sản trên đất tranh chấp là căn nhà của bà N, ông Á có một phần nhà trên đất của ông H và một phần nhà trên đất của anh M. Tuy nhiên, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết là chưa xem xét giải quyết toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và cũng đảm bảo tính khả thi trong việc thi hành án khi án có hiệu lực. Do đó cần hủy bản án sơ thẩm để trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để làm rõ các nội dung trên nhằm giải quyết lại toàn diện vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết kháng cáo của đương sự.

[6] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Đặng Hoàng M là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm:

Do hủy bản án sơ thẩm nên anh Đặng Hoàng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Đặng Hoàng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Đặng Hoàng M2 tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004491 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác (nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Trần Trung Thành