

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 277/2024/DS-PT

Ngày: 14-11-2024

“*Tranh chấp quyền sử dụng  
đất*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Bá Kha**

*Các Thẩm phán:* Ông **Lê Quang Tấn**

Ông **Vũ Thế Mạnh**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*

Ông **Trang Minh Tú** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

*\*Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Viết C**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ D ấp G, xã G, TP P, tỉnh Kiên Giang.

*\*Bị đơn:* Bà **Võ Kim H**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ G ấp G, xã G, TP P, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1941 (Đã chết);

2. Ông **Dương Vũ T**, sinh năm 1982 (Chồng bà H)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã G, TP P, Kiên Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Kim H và ông Dương Vũ T:* Ông **Đào Ngọc Q**, sinh năm 1993. Địa chỉ liên hệ: 254 đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024).

3. UBND xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Hữu K** – Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Ấp G, xã G, TP P, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà **Đậu Thị H1**, sinh năm 1979 (Vợ ông C);

Địa chỉ: Tổ D, ấp G, xã G, TP P, tỉnh Kiên Giang.

(Ông **Đỗ Viết C** và ông **Đào Ngọc Q** có mặt, còn lại vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Võ Kim H** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Dương Vũ T**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Viết C trình bày:***

Nguồn gốc phân đất hiện có một phần tranh chấp là của bà Lê Thị Đ, bà Đ được UBND xã G cấp theo chủ trương di dân từ Bãi Dài về khu vực Xóm mới. Năm 2007 ông chuyển nhượng lại của Đ bằng giấy tay, số tiền 45.000.000đ (Đã thanh toán xong), diện tích 219,1m<sup>2</sup> (Ngang mặt tiền 5m, ngang mặt hậu 5,4m x dài 39,18m) tọa lạc ấp G, Gành Dầu theo trích đo bản đồ khu vực Xóm mới của xã.

Xung quanh đất được rào bằng trụ bê tông, trên đất trồng toàn bộ xà cừ hết đất. Do ông C không ở trực tiếp tại khu đất và trên đất trồng xà cừ che hết đất và phía bà H giáp ranh đất đã phá bỏ hàng rào lấn chiếm lúc nào ông không biết. Khi phát hiện thì bà H đã xây dựng trên đất một căn nhà tạm diện tích qua đo đạc thực tế là 31,9m<sup>2</sup>.

Nay yêu cầu giải quyết buộc bà H trả diện tích đất lấn chiếm 31,9m<sup>2</sup> (Đo đạc thực tế), lý do đất này nằm trong phần đất ông mua lại của bà Đ diện tích 219,1m<sup>2</sup> (Thực tế còn 160,4m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 66 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp G, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

***\*Bị đơn bà Võ Kim H trình bày:*** Vào tháng 10/2003 khi một số hộ dân bị giải tỏa giao đất cho dự án ở ấp G (Thuộc B) do không có đất để ở nên UBND xã G mượn đất của cha mẹ bà (Ông Võ Thành T1, bà Trần Thị T2), mượn miếng không giấy tờ gì, người mượn là ông Lê Long T3 (Chủ tịch xã), ông Nguyễn Hữu L (Chủ tịch Mặt trận xã) lúc bấy giờ. Mượn diện tích bao nhiêu không biết nhưng, xã tạm cấp cho mỗi hộ ngang 5m x dài 10m cách tim lộ 15m (Lộ G - D) trong đó có bà Lê Thị Đ. Về nguồn gốc đất do cha mẹ khai khẩn vào năm 1993, diện tích khoảng 1000m<sup>2</sup>, sau đó ông Nguyễn Văn L1 (Hiện đã mất) chuyển nhượng thêm khoảng 2000m<sup>2</sup> nữa, tổng cộng là 3000m<sup>2</sup> tọa lạc ấp G, xã G, huyện P (N là thành phố P).

Diện tích đất sau khi cho xã mượn đất thì đất còn lại 2023,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 11 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 615772 do UBND thành phố P cấp ngày 04/7/2022 đứng tên Võ Kim H.

Về nguồn gốc diện tích đất hiện ông Đỗ Viết Chiến tranh C1 có nguồn gốc là của gia đình bà, như đã trình bày ở trên là do xã mượn đất tạm cấp cho 07 hộ do tạm thời chưa có đất ở (Hiện những hộ này đã bán đất dời đi nơi khác). Xã mượn đất tạm cấp cho 07 hộ, ngang 05m x dài 10m, tổng là 350m<sup>2</sup> tuy nhiên trong quá trình sử dụng thì những hộ dân này đã lấn thêm diện tích trên 900m<sup>2</sup>. Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 31,9m<sup>2</sup> hiện tại do gia đình bà đang quản lý, sử dụng trên đất có xây một căn nhà tạm tiền chế (Nền móng, vách thiếc, mái thiếc). Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì toàn bộ diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà khai khẩn từ trước đến nay.

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

1. Ông Dương Vũ T ý kiến: Thống nhất lời trình bày của vợ Võ Kim H, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

2. UBND xã G, thành phố P. Người đại diện theo pháp luật, ông Phạm Hữu K – Chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin vắng mặt), có ý kiến: đề nghị Tòa án

căn cứ vào Văn bản số 81/UBND ngày 02/6/2023 của UBND xã G gửi cho Tòa án làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án

3. Bà Lê Thị Đ (Hiện đã chết) tuy nhiên Tòa án có làm việc với bà và ghi nhận ý kiến: Vào năm 2003 bà Lê Thị Đ được chủ trương của xã di dời dân về khu vực Xóm mới ấp G, xã G sinh sống, năm 2007 bà làm giấy tờ sang nhượng nhà, đất cho ông C phần đất ngang 5m x dài 39.18m tại tổ G ấp G, xã G, thành phố P, phần đất bán cho ông C không liên quan gì đến bà Võ Kim H, việc mua bán giữa bà và ông C đã hoàn tất không có tranh chấp gì.

4. Bà Đậu Thị H1 vợ ông C có đơn xin vắng mặt và có ý kiến: Thống nhất lời trình bày của ông C không bổ sung gì thêm.

*\*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Viết C đối với bà Võ Kim H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Võ Kim H và ông Dương Vũ T phải phá dỡ, tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên phần đất 31,9m<sup>2</sup> và giao trả phần đất diện tích 31,9m<sup>2</sup> có các cạnh, điểm, tọa độ theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 05/2022 ngày 10/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Chứng thư định giá số 29/CT-KGGL ngày 03/5/2024 của Công ty TNHH MTV B (Đính kèm Tờ trích đo);

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Viết C hỗ trợ cho bà Võ Kim H, ông Dương Vũ T số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) để di dời công trình xây dựng ra khỏi đất tranh chấp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 24/6/2024, bị đơn bà Võ Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ T là ông Đào Ngọc Q thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Đỗ Viết C không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ T. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân

thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ T về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ T là ông Đào Ngọc Q yêu cầu hủy bản án sơ thẩm lý do đưa thiếu người tham gia tố tụng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ; những người con còn lại của ông T1, bà T2 và hai vợ chồng em chồng của bà H đang ở trên đất tranh chấp.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nội dung tranh chấp: trước năm năm 2003, vị trí đất tranh chấp là đất do Nhà nước quản lý, không có người canh tác, sử dụng. Năm 2003, Nhà nước di dời các hộ dân đang sử dụng đất nằm trong ranh giới rừng Quốc gia P quản lý tại khu vực Bãi Dài thuộc ấp G, xã G. Thời điểm này trên địa bàn xã chưa có khu tái định cư nên UBND xã chọn khu đất ở Xóm M tại tổ G, ấp G cấp cho mỗi hộ một nền rộng 5m dài 15m, trong đó có hộ bà Lê Thị Đ. Sau khi nhận đất, bà Đ cất một ngôi nhà, do diện tích đất nhỏ nên bà Đ mở rộng thêm phần đất ở phía sau đất do Nhà nước quản lý để trồng trọt và chăn nuôi. Đến năm 2007, Nhà nước lập bản đồ địa chính thì bà Đ đăng ký kê khai đo đạc diện tích là 219,022m<sup>2</sup>. Đến ngày 08/10/2007, bà Đ viết giấy tay chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Đỗ Viết C quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn ông Đỗ Viết C cho rằng diện tích đất tranh chấp giữa ông Đỗ Viết C và bà Võ Kim H là do ông C nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Đ vào năm 2007. Nguồn gốc đất, vào năm 2003 bà Đ được UBND xã G cấp diện tích đất rộng 5m dài 15m. Trong quá trình sử dụng bà Đ khai khẩn mở rộng thêm diện tích đo đạc thực tế là 219,1m<sup>2</sup>. Ngày 27/8/2007, vị trí đất này được UBND xã G lập trích đo bản đồ địa chính và sau đó bà Đ đã chuyển nhượng cho ông C toàn bộ diện tích này. Sau khi nhận đất, ông C có cặm ranh, toàn bộ diện tích đất ông C không cất nhà ở mà trồng cây xà cừ. Quá trình quản lý, sử dụng ông C phát hiện bà H lấn một phần diện tích 31,1m<sup>2</sup> nên tranh chấp.

Bà H thì cho rằng đất này là của gia đình bà khai khẩn rồi cho UBND xã G mượn đất cấp tạm cho các hộ dân được di dời từ Bãi Dài đến; gia đình bà H

đã nhiều năm khiếu nại trong đó có hộ bà Lê Thị Đ; phần diện tích đất tranh chấp hiện nay đều là đất của gia đình bà.

Xét thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chết, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ vào tham gia tố tụng.

Bị đơn bà Võ Kim H cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà là ông T1 và bà T2 khai khẩn, tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm không đưa hết những người con của ông T1 và bà T2 vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông Đào Ngọc Q xác định trên phần đất tranh chấp hiện tại có một căn nhà gia đình em chồng của bà H đang ở, em chồng bà H tên là Dương Vũ L2 và Dương Thị Xuân T4, căn nhà trên đất tranh chấp trước đó bà H cất tạm nhưng đến năm 2014 thì ông L2 và bà T4 dựng lại. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đang ở trên đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng như trên dẫn đến việc giải quyết vụ án không được toàn diện, triệt để. Sai sót nêu trên của tòa án cấp sơ thẩm mà tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Võ Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[6] Về án phí sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

*Tuyên xử:*

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

3. Về án phí sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu

Bà Võ Kim H và ông Dương Vũ T được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000414 và 0000415 cùng ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Trần Bá Kha**

**Thẩm phán                      HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM                      Thẩm phán                      Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Bá Kha**