

Bản án số: 49/2025/DS-PT
Ngày 18 - 3 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13, 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 281/2024/TLPT-DS ngày 29/11/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2025/QĐ-PT ngày 21/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐ-PT ngày 25/02/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà E, đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Duy T, sinh năm 1948; là Luật gia, thuộc Hội Luật gia tỉnh Đ (có mặt).

- Bị đơn: Bà Kiều Thị T1, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ; chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thiện L1, sinh năm 1937 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Vũ Văn L2, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị L; là nguyên đơn trong vụ án.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2021, bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà Huỳnh Thị L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1982, bà L được bà B cho một miếng đất khoảng 800m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà L sử dụng đến năm 1995 thì được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì đất của bà L có số thửa 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P, diện tích 816m². Năm 2002-2003 bà L chuyển nhượng cho ông T3 hết 600m², phần diện tích còn lại khoảng 200m² bà T1 là hộ liền kề bên bao chiếm sử dụng, trên đất hiện nay không có công trình kiến trúc hay cây trồng lâu năm.

Nay bà L yêu cầu bà T1 trả lại phần đất có diện tích 267m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P (thửa mới theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa 145, tờ bản đồ số 5, tại xã P) cho bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà O trình bày thêm: Hàng râm bụi hiện hữu là do anh H1 con bà L trồng. Lý do trồng hàng râm bụi là do bà L cho anh H1 mượn sử dụng đất nên anh H1 trồng hàng râm bụi để làm ranh giới giữa đất anh H1 mượn sử dụng và phần đất còn lại của bà L. Anh H1 hiện nay ở đâu, làm gì bà O không biết. Diện tích 816m² đất tại thửa 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P trên thực

tế bà L đã chuyển nhượng hết cho bà O vào năm 2002, khi chuyển nhượng 02 bên có làm Giấy tay với nhau. Tiền bà O đã trả hết cho bà L, năm 2003 bà O nhờ người tiến hành đo đạc lại thì phát hiện việc bà T1 lấn đất của bà L. Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020 thì diện tích thực tế theo sự chỉ ranh của các bên là 267m², bà O đồng ý không có ý kiến gì. Vì vậy, bà O yêu cầu bà T1 trả lại phần đất có diện tích 267m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P (thửa mới theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa 145, tờ bản đồ số 5, tại xã P) cho bà O.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, ông Hồ Duy T có ý kiến: Đất của bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đất của bà T1, bao gồm cả diện tích hiện nay bà T1 đang sử dụng. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý cao nhất để xác định Quyền sử dụng đất. Việc bà T1 sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà L là đã xâm phạm quyền lợi của bà L. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà T1 phải trả lại diện tích đất đang tranh chấp cho bà L.

Theo bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – bà Kiều Thị T1 và đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất của bà T1 là do bà T1 được cấp năm 1990, bà T1 xây dựng nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Năm 1993, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì đất của bà T1 có số thửa 363, tờ bản đồ số 10, tại xã P. Năm 2010, khi đo đạc lại thì đất của bà T1 có số thửa là 145, tờ bản đồ số 05, tại xã P, nhưng bà T1 chưa được điều chỉnh số thửa, số tờ bản đồ trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Từ khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà trồng hàng cây dâm bụt bao quanh thửa đất từ đó cho đến nay, không lấn chiếm đất của bà L. Từ năm 1990 cho đến nay, bà T1 là người sử dụng phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp, bà L không sử dụng phần đất này. Trên phần đất mà bà L tranh chấp với bà T1, trước đó bà T1 có trồng các cây ngắn ngày, sau khi xảy ra mâu thuẫn năm 2007 thì bà O mang xà bần đổ trên phần đất này nên bà T1 chỉ trồng một số cây lưu niên, không trồng cây ngắn ngày được nữa. Tại Tòa án bà T1 không đồng ý với yêu cầu của bà L.

Ngày 17 tháng 11 năm 2021, bà T1 có đơn phản tố với nội dung: Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Huỳnh Thị L đối với diện tích đất đang xảy ra tranh chấp. Ngày 25 tháng 5 năm 2022, bà T1 thay đổi yêu cầu phản tố với nội dung: Công nhận cho bà T1 được quyền sử dụng 206,7m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 05, tại xã P (theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa 145, tờ bản đồ số 05, tại xã P) đang xảy ra tranh chấp. Bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà T1. Buộc bà L nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Kiều Thị T1 trình bày thêm: Vào năm 2002 bà T1 phát hiện ra việc đất của bà T1 bị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị

thiếu so với thực tế sử dụng. Vì vậy bà T1 có làm hồ sơ xin điều chỉnh diện tích đất nộp tại UBND xã P. UBND xã P nhận hồ sơ, sau đó trả lời là đất đang có tranh chấp nên không điều chỉnh được. Bà T1 nghĩ rằng đất bà T1 đang sử dụng, đã có ranh giới rõ ràng nên vẫn tiếp tục sử dụng và không có ý kiến gì. Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020 thì diện tích thực tế theo sự chỉ ranh của các bên là 267m² bà T1 đồng ý không có ý kiến gì.

Bà T1 vẫn giữ nguyên ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu của bà L, đề nghị công nhận cho bà T1 được quyền sử dụng 267m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 05, tại xã P (theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa 145, tờ bản đồ số 05, tại xã P) đang xảy ra tranh chấp. Bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà T1. Buộc bà L nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Theo biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị H2 trình bày:

Bà H2 là người có đất sát ranh giới với đất bà T1 đang sử dụng. Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020 thể hiện, thì bà T1 sử dụng đất có một phần lấn sang đất của bà H2. Tuy nhiên, việc sử dụng lấn qua là do vô tình chứ không cố ý. Hơn nữa, hiện nay trên thực tế giữa đất bà T1 và đất bà H2 đã có ranh giới từ lâu. Vì vậy, việc bà T1 sử dụng lấn qua đất bà H2 thì bà H2 sẽ tự giải quyết với bà T1, chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà H2 hiện nay bận việc nên việc tham gia tố tụng rất khó khăn, nên bà H2 đề nghị Tòa án không triệu tập bà H2 nữa. Bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà H2. Bà H2 cam kết không thiếu nại, thắc mắc gì việc Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà H2.

3.2. Bà Nguyễn Thiện L1 trình bày:

Bà L1 là người có đất sát ranh giới với đất bà T1 đang sử dụng. Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020 thì đất bà T1 đang sử dụng có một phần lấn sang đất của bà L1. Tuy nhiên, việc sử dụng lấn qua là do vô tình chứ không cố ý. Hơn nữa, hiện nay trên thực tế giữa đất bà T1 và đất bà L1 đã có ranh giới từ lâu. Vì vậy, việc bà T1 sử dụng lấn qua đất bà L1 thì bà L1 sẽ tự giải quyết với bà T1, chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 vẫn giữ nguyên ý kiến: Việc bà T1 sử dụng lấn qua đất bà L1 thì bà L1 sẽ tự giải quyết với bà T1, chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L đối với bà Kiều Thị T1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Kiều Thị T1.

Xác định 185m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P (N là một phần thửa đất số 145, tờ bản đồ số 5, tại xã P) thuộc quyền sử dụng của bà Kiều Thị T1. Bà T1 có trách nhiệm gặp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng. Bà L có trách nhiệm nộp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cho bà T1. Trường hợp bà L không nộp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L đối với 185m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P (N là một phần thửa đất số 145, tờ bản đồ số 5, tại xã P) để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

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

5. Nội dung kháng cáo, kháng nghị:

5.1. Nội dung kháng cáo:

Ngày 13/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L (do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim O ký đơn) có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

5.2. Nội dung kháng nghị:

Ngày 18/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo thủ tục phúc thẩm do vi phạm về việc thu thập chứng cứ và vi phạm nghiêm trọng về tố tụng; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

7. Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự và tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn – bà Huỳnh Thị L và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc bảo đảm đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự để tham gia phiên tòa lần thứ hai; đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L thì thấy:

[2.1] Việc thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định diện tích đất tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện, bà Huỳnh Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Kiều Thị T1 trả lại cho bà L quyền sử dụng đất có diện tích 206,7 m², thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P. Quá trình tố tụng, bà L yêu cầu Tòa án buộc bà T1 trả lại cho bà L diện tích đất thực tế 267 m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 10, tại xã P, huyện X theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020.

Tại đơn phản tố đề ngày 17/11/2021 và đơn xin thay đổi yêu cầu phản tố đề ngày 25/5/2022, bị đơn - bà Kiều Thị T1 yêu cầu công nhận diện tích 206,7m² thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện X thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cho bà Huỳnh Thị L ngày 30/8/1995.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã quyết định: “*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L đối với bà Kiều Thị T1 và chấp nhận một phần yêu*

cầu phần tổ của bà Kiều Thị T1. Xác định 185m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10 xã P (Nay là một phần thửa đất số 145 tờ bản đồ số 5 xã P) thuộc quyền sử dụng của bà Kiều Thị T1. Bà T1 có trách nhiệm gặp cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận QSD đất cho đúng với thực tế sử dụng. Bà L có trách nhiệm nộp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cho bà T1. Trường hợp bà L không nộp lại Giấy chứng nhận QSD đất thì kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà L đối với 185m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10 xã P (Nay là một phần thửa đất số 145 tờ bản đồ số 5 xã P) để điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất cho bà T1. (Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020)”.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 05/9/2024 của Tòa án tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X thể hiện: “*Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện X (Bản đồ địa chính năm 1993) sau khi mở rộng đường giao thông nông thôn có diện tích là 185 m², phần còn lại là chồng lấn đất của bà Nguyễn Thiện L1*” để từ đó xác định 185m² đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10 xã P (Nay là một phần thửa đất số 145 tờ bản đồ số 5 xã P) thuộc quyền sử dụng của bà Kiều Thị T1 là không có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị L thì không thể hiện diện tích đất giảm do mở rộng đường giao thông nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về việc mở rộng đường giao thông của thửa 329, tờ bản đồ số 10, để làm căn cứ xác định diện tích đất làm đường giao thông là bao nhiêu m²; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích đất chồng lấn đất của bà Nguyễn Thiện L1 là bao nhiêu m² để từ đó xác định đúng diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết đúng và đầy đủ yêu cầu khởi kiện của đương sự về diện tích đất tranh chấp, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Mặt khác tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 05/10/2020 kèm theo Bản án không thể hiện vị trí, tọa độ, tứ cận của diện tích đất 185m² nên không đảm bảo việc thi hành bản án của cơ quan Thi hành án và Cơ quan quản lý hành chính về đất đai.

[2.2] Trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn có nộp tài liệu chứng cứ là Đơn xin nhượng QSDĐ ngày 08/4/2002, thể hiện: bà Huỳnh Thị L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim O diện tích 800m² với giá 33.000.000 đồng. Tại Biên bản hòa giải của UBND xã P vào các ngày 11/9/2015, 09/5/2019 thể hiện: Bà Nguyễn Thị Kim O nộp đơn tranh chấp với bà Kiều Thị T1 tại UBND xã P đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cho bà Huỳnh Thị L ngày 30/8/1995 và bà O có yêu cầu được công nhận diện tích đất tranh chấp (hiện nay bà L đang khởi kiện bà T1) cho bà O được quyền sử dụng hợp pháp. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bà O với tư cách là người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn và bà T1 đều xác định: Năm 2017 thì bà O đã tiến hành san lấp, đổ xà bần lên phần đất đang tranh chấp. Do đó, trong vụ án này, cần xác định bà Nguyễn Thị Kim O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đánh giá tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và bà L, xem xét công sức của bà O (nếu bà O có yêu cầu độc lập). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà O vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà O.

[2.3] Về ranh giới đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng cây dâm bụt hiện hữu là ranh giới. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ để xác định ranh giới là hàng dâm bụt được xác định theo thỏa thuận của các chủ đất liền kề hay xác định theo tập quán theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 33/2020/AL ngày 25/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được công bố theo Quyết định 50/QĐ-CA25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *“Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì”* để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, theo xác nhận của các đương sự thì năm 2001 – 2002, bà L, bà O, bà T1 đã nộp đơn ra UBND xã P để giải quyết tranh chấp đối với phần đất tranh chấp, từ trước đến nay trên đất không có công trình kiến trúc và bà T1 không đăng ký kê khai sử dụng diện tích đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 33/2020/AL ngày 25/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được công bố theo Quyết định 50/QĐ-CA25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để xác định cho bị đơn – bà T1 được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập tài liệu chứng cứ để xem xét, giải quyết đầy đủ yêu cầu của nguyên đơn, của bị đơn, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị L và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/3/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long