

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày 31 - 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: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vũ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 27 tháng và 31 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 273/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2025/QĐ- PT ngày 28 tháng 02 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 64A/2025/TB-TA ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hùng L, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: B đường L, khu phố L, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Cẩm T, sinh năm 1993 (có mặt);

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

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bích T1, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: F đường L, khu phố L, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1969 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: F đường L, khu phố L, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Phạm Thu T2, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: B đường L, khu phố L, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Cẩm T, sinh năm 1993 (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Bích T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Hùng L do người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Cẩm T trình bày:

Tháng 8/2023, vợ chồng ông Phạm Hùng L, bà Phạm Thu T2 nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị L1 quyền sử dụng đất thửa số 09, tờ bản đồ số 98 với diện tích 479,8 m² tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 09), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 457889 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà L1 ngày 30-11-2007. Ông L bà T2 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 275680 ngày 14/8/2023.

Khi ông L bà T2 nhận đất có hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ đo đạc, cắm mốc lại diện tích đất thì phát hiện vợ chồng bà Lê Thị Bích T1 và ông Phạm Văn D có xây dựng mái che tôn và hàng rào ngang khoảng 01m, dài khoảng 08m (diện tích khoảng 08m²) lấn sang phần đất của ông L bà T2. Ông L bà T2 đã rất nhiều lần yêu cầu bà T1, ông D trả lại phần diện tích này nhưng bà T1, ông D không đồng ý. Qua đo đạc thực tế tại bản vẽ ngày 25/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện diện tích đất mà ông D và bà T1 lấn chiếm là 32,4m².

Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T1, ông D phải tháo dỡ hàng rào và mái tôn cùng vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông L bà T2 diện tích đất qua đo đạc thực tế là 32,4m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn bà Lê Thị Bích T1 trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Văn D và bà Lê Thị Bích T1 đang sử dụng diện tích đất 669,2m² thửa số 08, tờ bản đồ số 98 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 08) giáp ranh đất ông Phạm Hùng L và bà Phạm Thu T2. Ông D và bà T1 đã sử dụng đất 43 năm. Năm 2006 ông bà có làm mái hiên ra vì nghĩ là con đường và chủ cũ đất của ông L bà T2 là bà Phạm Thị L1 không có ý kiến gì. Năm 2023 ông L bà T2 nhận chuyển nhượng lại từ bà L1 nên xảy ra tranh chấp 32,4m².

Bà T1 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ để xác định ranh giới và vị trí diện tích đất được cấp giấy, đất của bà đến đâu thì bà nhận đến đó. Bà T1 không có

yêu cầu phản tố, không có ý kiến gì khác. Bà đã được Tòa án thông báo kết quả đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì về nội dung này.

Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phạm Văn D: Ông Phạm Văn D thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Lê Thị Bích T1. Ông D đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án (Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập). Ông cũng đã được Tòa án thông báo kết quả đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ. Ông không có ý kiến gì.

- Bà Phạm Thu T2 do bà Võ Thị Cẩm T đại diện trình bày:

Bà Phạm Thu T2 là vợ của ông Phạm Hùng L. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ câu khởi kiện của ông Phạm Hùng L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị Bích T1 và ông Phạm Văn D.

2. Buộc bà Lê Thị Bích T1 và ông Phạm Văn D phải tháo dỡ hàng rào, móng đá và mái tonle để giao trả cho ông Phạm Hùng L và bà Phạm Thu T2 quyền sử dụng diện tích 32,4m² đất gồm các điểm A, B, C, D, E, F, G, H theo sơ đồ vị trí ngày 25/7/2024 thuộc thửa 09 tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí, tứ cận theo sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 25/7/2024, kèm theo).

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

Ngày 07-10-2024, bị đơn bà Lê Thị Bích T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Ông Phạm Hùng L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà Lê Thị Bích T1 và ông Phạm Văn D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bích T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt ông D.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D:*

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Phạm Hùng L cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thu T2 cho rằng tháng 8-2023 ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị L1 quyền sử dụng diện tích thửa số 09, ông L bà T2 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14-8-2023.

Khi nhận bàn giao đất từ bà L1, các bên không tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới. Sau khi nhận đất, ông L bà T2 hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ đo đạc, cắm mốc lại diện tích đất thì phát hiện bà T1 ông D có xây dựng mái che tôn và hàng rào lấn sang đất của ông bà nên xảy ra tranh chấp.

[2.2] Về phía ông D bà T1 cho rằng ông bà đang sử dụng thửa đất số 08 giáp ranh đất ông L và bà T2. Nguồn gốc đất là do ông D được mẹ là bà Phạm Thị N cho từ sau năm 1980. Cụ thể bà N có diện tích đất lớn, sau khi cắt một phần cho ông D, tiếp đó bà N cắt phần đất nữa cho người con khác là bà L1 và sau là cắt thêm một phần đất cho một người con còn lại. Trước khi được bà N cho đất thì bà T1 và ông D đã về xây dựng nhà và ở trên đất cho đến nay không thay đổi hiện trạng, không gặp sự tranh chấp từ ai.

Tuy nhiên quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D bà T1 lại trình bày năm 2006 ông bà có làm mái hiên ra, ông bà cứ nghĩ là con đường đi nên đã làm và chủ cũ đất của ông L bà T2 là bà L1 không có ý kiến gì. Năm 2023 ông L bà T2 nhận chuyển nhượng lại từ bà L1 nên xảy ra tranh chấp. Bà T1 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ để xác định ranh giới và vị trí đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đất của ông bà đến đâu thì ông bà nhận đến đó.

[2.3] Như vậy việc đưa bà Phạm Thị L1 là chủ đất cũ của ông L bà T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án là cần thiết để làm rõ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất giữa các bên nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà L1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 khai sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 thì ông D bà T1 mới xây móng và làm mái che lấn qua đất của bà, không phải làm từ trước khi ông D bà T1 được bà N cho đất như ông D bà T1 trình bày. Khi thấy ông D bà T1 làm móng, mái che lấn đất thì bà có ý kiến nhưng ông D khẳng định khi nào bà L1 có nhu cầu sử dụng đất thì ông D trả lại.

[2.4] Như trên đã nhận định, để giải quyết vụ án, cần làm rõ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của các bên. Do vậy hồ sơ về nguồn gốc đất, xét cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất của ông L bà T2 và ông D bà T1 là chứng cứ cần thiết không thể thiếu, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L bà T2 mà chưa thu thập đối với thửa đất của ông D bà T1.

[2.5] Mặt khác đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất lấn ranh nên khi đo đạc giải quyết tranh chấp cần đo đạc hiện trạng sử dụng đất theo sự chỉ ranh của cả ông L bà T2 và ông D bà T1, từ đó thể hiện ranh bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên trên cùng sơ đồ vị trí mới xác định được việc sử dụng đất của các đương sự so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà họ được cấp có phù hợp hay không. Tòa án cấp sơ thẩm khi đo đạc không thực hiện nội dung này. Cụ thể chỉ đo đạc thửa đất của ông L bà T2 theo sự chỉ ranh của họ, thể hiện phần diện tích đất tranh chấp nằm trong ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L bà T2, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L bà T2 là chưa đủ căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót nêu trên mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1 và ông D, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:* Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà T1 và ông D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bích T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS- ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Bích T1 và ông Phạm Văn D được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003755 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31-3-2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;

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

- TAND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS huyện Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Thị Thương