

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 318/2025/DS-PT
Ngày: 12-6-2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1952;

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1969;

2. Bà Võ Thị Bích P, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn V, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P – Bị đơn.

(Bà T, ông H và ông T1 có mặt; bà P và ông V vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11-7-2022; ngày 22-02-2023 và ngày 11-7-2023, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:

Vào năm 1998, bà T có sang nhượng phần đất của bà Lê Thị Ngọc S thừa đất 831, diện tích 10.075m², đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Tân Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà S thì bà T đã được UBND huyện Tân Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07-4-1998. Đến năm 2010, thửa đất 831 bị Nhà nước thu hồi diện tích 3.422m² để làm lộ N2, diện tích đất còn lại là 6.653m². Thửa đất số 831 tách ra thành 02 thửa là 831 diện tích 3.570m² và 1050 diện tích 3.083m². Đối với thửa đất số 1050, bà T đã sang nhượng cho ông Trương Tấn Lộc. Hiện nay thửa đất 831 bị ông H, bà P lấn chiếm phần đất có diện tích khoảng 2.000m².

Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu ông H và bà P có nghĩa vụ trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích khoảng 2.000m² thuộc một phần thửa đất số 831, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Tân Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T yêu cầu ông H và bà P di dời lớp đất nền, cây trồng, hàng rào và giao trả cho bà T phần đất có diện tích 1.380m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu A) và diện tích 808m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu B), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Tân Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P do ông Nguyễn Văn Bảy đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2014, ông H và bà P có mua của ông Lê Văn V phần đất có diện tích 1.800m², hai bên có làm giấy tay mua bán đất ngày 18-11-2014 có ghi rõ diện tích và vị trí thửa đất. Khi mua bán hai bên có xác định ranh bằng trụ đá có ông Nguyễn Văn T1 là chồng của bà T ký tên xác nhận và ông Đỗ Hữu H chứng kiến, sau khi mua đất ông H và bà P san lấp, trồng cây và làm hàng rào lưới B40. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, thì ông H và bà P không đồng ý vì ông H và bà P không lấn đất của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V trình bày:

Ông V không có bán diện tích đất 1.800m² cho ông H, bà P mà diện tích đất này ông V bán cho ông M, sau đó ông M bán lại cho ông H, bà P. Còn tờ giấy tay, ông V không biết ai lập, còn chữ ký tại mục bên bán không biết có phải chữ ký của ông V hay không.

Phần đất ông V bán cho ông M 03ha và 1.800m², trong đó phần 1.800m² giáp ranh đất với bà T. Đất của bà T khoảng 01ha, Thời điểm đó khi bán đất cho ông M thì giữa ông V với ông M, ông T1 (chồng bà T) có cắm cột cây làm ranh mốc. Hiện ngoài thực địa do ông H đã san lấp mặt bằng nên không còn dấu hiệu gì để xác định ranh.

Giữa phần đất của ông V trước đây với phần đất của bà T có 01 bờ để xác định ranh giới, ranh là 01 đường thẳng. Giáp với phần đất của bà T là phần đất khoảng 1.800m² (không có đo đạc thực tế nên không biết chính xác diện tích) của ông V nhưng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, hiện tại theo bản đồ địa chính lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T (phần đất này bà T không có tranh chấp). Ông V xác định bán cho ông M là phần đất khoảng 1.800m² như trên, sau đó ông M bán lại phần đất cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T. Ông T1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông T1 thừa nhận có ký tên vào giấy bán đất ngày 18-11-2014. Thời điểm này ông V có nhờ ông T1 ký tên giáp ranh vào giấy bán đất của ông V bán cho bà P và ông H. Thời điểm ông T1 ký thì tại nhà chứ không có ra thực địa, ông V nói ông T1 ký giáp ranh giữa đất của ông T1 với ông V nên ông T1 ký, còn sự việc ông V bán đất cho bà P, ông H như thế nào ông T1 không biết. Ông T1 không có đọc hết nội dung, chỉ đọc sơ qua ghi Đông, Tây tứ cận giáp ai nên ông T1 ký tên. Sau đó ông H nhận đất của ông V sử dụng và lấn chiếm đất của vợ chồng ông T1 từ thời điểm nào vợ chồng ông T1 không biết, đến năm 2020 mới phát hiện và bà T khiếu nại, khởi kiện cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 97, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 158, 159, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T đối với ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P.

Xác định phần đất có diện tích 1.380m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu A) và diện tích 808m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu B) tờ bản đồ số 4, đất

tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Tân Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị T.

Buộc ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P có nghĩa vụ di dời đất đổ nền, cây trồng, hàng rào và giao trả phần đất có diện tích 1.380m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu A) và diện tích 808m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu B) tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Tân Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An cho bà Võ Thị T. Hiện trạng phần đất khi giao trả có hiện trạng, mặt bằng tương đương với phần đất còn lại của thửa 831 (khu C).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-10-2024, bị đơn ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông H và bà P trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Bà T đứng tên thửa đất số 831, giáp ranh với thửa đất số 813, cùng tờ bản đồ số 4, hai bên tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai thửa đất này. Thửa đất số 813 do Công ty trách nhiệm hữu hạn P Thụ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn P Thụ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên rất khó thi hành án.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các bị đơn ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông H và bà P kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Bị đơn bà Võ Thị Bích P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn, bà T yêu cầu các bị đơn ông H và bà P di dời đất đồ nền, cây trồng, hàng rào và giao trả cho bà T phần đất có diện tích 1.380m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu A) và diện tích 808m² thuộc một phần thửa đất số 831 (khu B), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Thành, xã Tân Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Khu A và khu B được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 112-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt ngày 06 tháng 12 năm 2023.

[4] Thấy rằng, bà Võ Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 831, tờ bản đồ số 4 vào ngày 07-4-1998, giáp ranh với thửa đất số 813, cùng tờ bản đồ số 4. Hai bên tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai thửa đất này. Thửa đất số 813 do Công ty trách nhiệm hữu hạn P Thư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An chỉnh lý biến động ngày 05-9-2018 do ông H và bà P chuyển nhượng).

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T trình bày, bà hoàn toàn không biết thửa đất số 813 do Công ty trách nhiệm hữu hạn P Thư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn ông H trình bày, phần đất tranh chấp tại khu A và khu B, đất đồ nền, cây trồng, hàng rào đều thuộc quyền sở hữu của Công ty trách nhiệm hữu hạn P Thư.

[6] Để giải quyết vụ án đúng pháp luật cần thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ sau: Trên phần đất tranh chấp, trước đây ông H có san lấp đất nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chi phí san lấp; các thửa đất số 127, 813, 953 và 955, cùng tờ bản đồ số 4 do Công ty trách nhiệm hữu hạn P Thư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và Môi trường được Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 24-8-2018, nên cần phải thu thập Biên bản ký giáp ranh giữa thửa đất số 813 với thửa đất số 831 mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[7] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty trách nhiệm hữu hạn P Thư vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy 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.

[8] Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên: “Buộc ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P có nghĩa vụ di dời đất đồ nền, cây trồng.....Hiện trạng phần đất khi giao trả có hiện trạng, mặt bằng tương đương với phần đất còn lại của thửa 831 (khu C)” là thuộc trường hợp bản án tuyên không rõ ràng, khó thi hành án; ông H và bà P làm đơn kháng cáo nhưng chỉ thông báo thu tạm ứng án phí phúc thẩm với số

tiền 300.000 đồng là không đúng quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[9] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy bản án sơ thẩm nên ông H và bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Hủy bản án sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Văn H và bà Võ Thị Bích P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H và bà P theo biên lai thu số 0003167 ngày 16-10-2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Thạnh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu