

Bản án số: 01/2023/DS-PT
Ngày 04-01-2023
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Tài Sử

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tám – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Số 238 Lê Hồng P, phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - vắng mặt.

Ông Nguyễn Ngọc K1; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Nghĩa T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Ngọc K1; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Nghĩa T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc K1: Ông Phạm Hoài Q, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Sài Gòn.20 chi nhánh Đắk Lắk – có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phạm Thị G; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị G: Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - có mặt.

Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Nghĩa T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

Ông Nguyễn Ngọc Thăng B; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Nghĩa T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Ngọc Thăng B: Ông Nguyễn Ngọc K1, địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Nghĩa T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Văn K trình bày:

Năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng của ông Cao Ngọc C và bà Phan Thị D một thửa đất số 726, tờ bản đồ số 01, diện tích 358,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287093 cấp ngày 14/11/2017. Ngày 15/01/2018 vợ chồng ông được cấp chuyển nhượng theo hồ sơ số 000174.CN.004. Năm 2020 ông làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng để làm nhà ở thì phát hiện ông Nguyễn Ngọc K1 và ông Nguyễn Văn T lấn chiếm 34m² đất của ông để dựng 01 nhà tôn. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và ông K tháo dỡ nhà tôn trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm 34m² có tứ cận: Phía Đông giáp ông T2 ; phía Tây giáp đất ông K; phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu T3; phía Bắc giáp đất ông D.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Ngọc Thăng B, ông Nguyễn Ngọc K1 trình bày:

Năm 2003 ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân T3 600m² đất tại thôn 10, xã Đ, huyện Đ (cũ), nay là tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Năm 2004 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2005 nhà nước thu hồi 526m² đất để xây dựng khu tái định cư Đắk Nia. Diện tích còn lại sau khi thu hồi khoảng 34m² nhưng do không thường xuyên sinh sống tại Đắk Nông nên ông T nhờ ông trông coi. Năm 2020 ông dựng nhà tôn rộng khoảng 24m² để giữ đất. Thửa đất số 726, tờ bản đồ số 01, diện tích 358,4m² do UBND thành phố Gia Nghĩa cấp giấy chứng nhận số CI 287093 ngày 14/11/2017 đứng tên ông Cao Ngọc C và bà Phan Thị DN và cấp chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn KN và bà Phạm Thị G ngày 15/01/2018 là cấp chồng lên 34m² đất của ông T. Tuy nhiên ông và ông T chưa yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên mà chỉ yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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.

Áp dụng Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Ngọc K1.

Buộc ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Ngọc K1 trả lại diện tích 94m² đất tại tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, đất thuộc thửa số 726, tờ bản đồ 01, diện tích 358,4m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287093 cấp ngày 14/11/2017 đứng tên ông Cao Ngọc C và bà Phan Thị D, cấp chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị G theo hồ sơ số 000174.CN.004 ngày 15/01/2018 (Kèm theo Bản án là kết quả đo đạc và lồng ghép ngày 10/8/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông thực hiện).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Khải về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Ngọc K1 phải tháo dỡ nhà tôn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc K1 (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T) kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông K1, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của BLTTDS chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc K1 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 34m² có tứ cận: Phía Đông giáp ông T2; phía Tây giáp đất ông K; phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu T3; phía Bắc giáp đất ông D và tháo dỡ toàn bộ căn nhà (có kết cấu khung sắt, vách thung tôn, mái lợp tôn)

trên đất. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa làm rõ $34m^2$ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có chiều dài, chiều rộng các cạnh là bao nhiêu? Mặt khác kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận 01 nhà tôn diện tích $30m^2$ nhưng không thể hiện tứ cận và chiều dài các cạnh (hình vẽ có xác định vị trí nhưng không thể hiện rõ diện tích, chiều dài các cạnh). Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp là vị trí có căn nhà tôn. Khi xem xét, thẩm định tại chỗ phía bị đơn xác định diện tích đất của bị đơn sử dụng, xác định ranh giới có diện tích theo kết quả đo đạc là $94m^2$ (không bao gồm vị trí, diện tích đất có nhà tôn do bị đơn làm phía trước giáp đường Nguyễn Hữu T3) và ghi nhận hiện trạng thực tế có 01 căn nhà tôn do bị đơn làm nằm ngoài vị trí, diện tích đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và nằm trong phần diện tích đất thuộc hành lang giao thông nội thị. Như vậy, đối tượng khởi kiện theo yêu cầu của nguyên đơn là vị trí, diện tích đất có căn nhà tôn do bị đơn làm, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất $94m^2$ là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện và vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2] Xét về nguồn gốc, vị trí, diện tích đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ, cụ thể:

[2.2.1] Tài liệu chứng cứ thể hiện diện tích đất của nguyên đơn có nguồn gốc của ông Nguyễn Xuân T4, theo tờ bản đồ địa chính số 01 đo năm 2004 (của Ban quản lý dự án) thể hiện đất của ông T4 gồm có thửa số 32, diện tích $895m^2$ và thửa 80, diện tích $168m^2$. Ngày 09/03/2005 Chủ tịch UBND huyện Đăk Nông ban hành quyết định số 543/QĐ-UB thu hồi diện tích đất ông Thực $895m^2$ đến ngày 09/6/2017 ông T4 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Ngọc C, Phan Thị D diện tích đất của thửa số 80, diện tích $168m^2$ nhưng trong hợp đồng thể hiện diện tích đất $243,7m^2$ ($14,4m \times 29m$), lớn hơn so với diện tích đất thửa 80 là $75,7m^2$. Sau khi nhận chuyển nhượng ông C làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thị xã Gia Nghĩa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287093 ngày 14/11/2017 tại thửa 726, tờ bản đồ số 01, diện tích $358,4m^2$, lớn hơn so với diện tích đất nhận chuyển nhượng là $114,7m^2$. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Xuân T4, ông Cao Ngọc C và Phan Thị D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án.

[2.2.2] Diện tích đất của bị đơn có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T, theo tờ bản đồ địa chính số 01 đo năm 2004 (của Ban quản lý dự án) thể hiện đất của ông T gồm có thửa số 40, diện tích $526m^2$ và thửa 81, diện tích $34m^2$. Ngày 09/03/2005 Chủ tịch UBND huyện Đăk Nông ban hành quyết định số 358/QĐ-UB thu hồi diện tích đất ông Thắng $526m^2$, ông T còn lại thửa 81, diện tích $34m^2$.

[2.2.3] Theo tờ bản đồ số 01 nêu trên thì thửa 40 giáp với thửa 32 và thửa 80 giáp thửa 81, các cạnh các thửa đất đều thể hiện rõ tọa độ, chiều dài các cạnh, theo đó chiều ngang thửa số 80 dài $13,63m$; chiều ngang thửa số 81 dài $6,04m$ (chiều ngang của hai thửa đất hiện nay giáp đường Nguyễn Hữu T3). Như vậy, chiều ngang của hai

thửa là 19,67m. Kết quả đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng đất hai thửa thực tế chỉ có 14,91m, hai cạnh bên các hộ đã xây nhà kiên cố. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vị trí, diện tích của từng thửa đất từ bản đồ ra thực địa theo tọa độ được thể hiện trên bản đồ số 01 (của Ban quản lý dự án) để xác định rõ vị trí, diện tích đất của từng thửa đất và diện tích đất tranh chấp? nguyên nhân dẫn đến thiếu đất của hai thửa? phần diện tích đất bị thiếu hiện ai đang quản lý, sử dụng? Lý do nào dẫn đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T4 với ông C và ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 726, tờ bản đồ số 01, diện tích 358,4m² có chênh lệch diện tích lớn so với diện tích đất của thửa số 80, diện tích 168m². Tờ bản đồ số 01. Khi chưa làm rõ những tình tiết nêu trên cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vững chắc.

[2.3]. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ nhà tôn vì cho rằng nhà tôn không nằm trong phần đất thửa 726, tờ bản đồ số 01, diện tích 358,4m² trong khi kết quả đo đạc, lòng ghép thể hiện vị trí, diện tích nhà tôn nằm phần đất hành lang an toàn giao thông phía trước mặt tiền thửa đất số 726 giáp đường Nguyễn Hữu T3 là không phù hợp theo quy định của pháp luật đất đai và Bộ luật dân sự.

[2.4]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6]. Về số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[2.7]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/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 bản án dân sự sơ thẩm số số 15/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc K1 300.000 đồng theo biên lai số: 0006293 ngày 17 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký và đóng dấu)**

Nguyễn Anh Ứng