TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19 /2023/DS-PT

Ngày 31/ 3 / 2023

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Buộc di dời tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

*Các Thẩm phán:*Bà Ninh Thị Kiều Hạnh và bà Trần Thị Dịu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; Buộc di dời tài sản trên đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 08A/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh P – sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Cao Phan – sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1950 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Quốc H – sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Lê Ngọc H1 – sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người làm chứng:* Ông Tô Khắc Q – sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

5. Người tham gia tố tụng khác: ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận

6. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Cao Phan .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/10/2021, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trình bày:

Ngày 15/9/2021 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Lê Ngọc H1 diện tích 1.312m^2 đất thuộc thửa số 508, tờ bản đồ số 24 xã C. Sau đó, khi đo đạc, kiểm tra thực tế ông phát hiện diện tích đất không đủ do hộ ông Cao P1 và bà Nguyễn Thị L lấn chiếm một phần, ông đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã C để giải quyết nhưng không thành. Cụ thể phần diện tích bị lấn chiếm có chiều ngang là 4m, chiều dài đến hết đất. Trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định được diện tích bị lấn chiếm 209,5m^2 (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 20/5/2022 của văn phòng Đ cung cấp). Trên phần diện tích đất lấn chiếm hộ ông Cao Phan đ lắp đặt đồng hồ nước, rào lưới B40 và đổ đất. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Cao P1 và bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông 209,5m^2 đất và đề nghị ông P1, bà L di dời đồng hồ nước, hàng rào lưới B40 ra khỏi đất, riêng phần đất ông P1, bà L đã đổ đất thì ông P sẽ trả lại số tiền đổ đất theo kết quả định giá tài sản của Toà án.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Cao P1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Tố Quốc H2 trình bày:

Trước đây, bà Tô Thị T (là mẹ ông Cao P1) có một diện tích là 1.840m^2 tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số D832729, số vào sổ 11823, cấp ngày 31/01/1996. Sau đó bà Tô Thị T chuyển nhượng cho bà Cao Nguyễn Phong L1 (con gái ông P1, bà L). Sau đó, ngày 04/8/2008, bà L1 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 275, tờ BĐĐC số 24, diện tích 2.312 m^2. Ngày 08/10/2015, bà Luân chuyển n một phần diện tích đất tại thửa đất trên cho ông Tô Khắc Q và ông Q đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CA 479373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0205, cấp ngày 08/10/2015, thửa đất 275b, tờ BĐĐC số 24, xã C. Diện tích còn lại bà Cao

Nguyễn Phong L1 tặng cho mẹ là bà Nguyễn Thị L (vợ ông Cao Phan) và bà L đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CA 479372, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00204, ngày 08/10/2015. Tuy nhiên, việc bà L1 sang nhượng cho ông Q và một phần tặng cho bà Nguyễn Thị L chỉ để làm thủ tục cấp sổ. Trên thực tế do ông Tô Khắc Q và ông Cao Phan l anh em cô cậu nên trên khi nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vì phần diện tích cấp cho bà L chỉ có 1.000m^2 chưa đủ diện tích khi chia đôi. Vì vậy, ngày 25/12/2015 vợ chồng ông P1, bà L cùng ông Tô Khắc Q đã lập một biên bản Thoả thuận phân chia đất mua chung. Cụ thể chia đôi diện tích mỗi bên chiều ngang khoảng 30m^2, chiều dài hết sổ. Sau khi thoả thuận năm 2018 ông P1, bà L tiến hành xây dựng đổ trụ bê tông, bắt đồng hồ nước, rào lưới B40 để làm ranh giới và vợ chồng ông Phan đ1 đất canh tác, trồng cây cảnh ổn định từ đó cho đến khi có tranh chấp với ông Nguyễn Minh P. Vì vậy, ông P1, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Trường hợp HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và công nhận cho vợ chồng ông P1, bà L quyền sử dụng 1000m^2 mà ông bà được cấp thì ông P1, bà L sẽ tự nguyện di dời các tài sản trên đất, không yêu cầu ông P trả lại số tiền đổ đất theo kết quả định giá tài sản.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Ngọc H1 trình bày:

Năm 2017, ông có nhận sang nhượng từ ông Tô Khắc Q diện tích 1.312m^2 thửa đất 275b, tờ BĐĐC số 24, xã C do UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CA 479373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH0205, cấp ngày 08/10/2015. Sau khi nhận sang nhượng ông làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất nay là thửa đất số 508, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.312m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK477855; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS00442 cấp ngày 14/11/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông H1. Ngày 15/09/2021 ông chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Minh P. Tuy nhiên sau đó ông Nguyễn Minh P tiến hành đo đạc, cắm mốc phát hiện diện tích đất đất bị thiếu và hộ ông Cao P1 và bà Nguyễn Thị L đã lấn chiếm và rào lưới B40. Việc ông nhận sang nhượng đất từ ông Tô Khắc Q là hợp pháp và đã được cấp quyền sử dụng đất. Sau đó giữa ông và ông Nguyễn Minh P đã thoả thuận sang nhượng đất, việc thoả thuận giữa ông và ông P là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định, không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và ông đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng từ ông P. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông P thì ông hoàn toàn đồng ý, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc xem xét và giải quyết buộc ông Cao P1 và bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông P diện tích đã lấn chiếm khoảng 209,5m^2 để ông Nguyễn Minh P có thể làm thủ tục sang tên theo đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Áp dụng:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 12 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P.

Buộc bị đơn ông Cao P1 và bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Nguyễn Minh P diện tích 209,5m^2 đất lấn chiếm (gồm 141,7m^2 đất LUC và 67,8m^2 đất ONT) thuộc một phần đất thửa số 508 theo giấy CNQSD đất số CK 477855, ngày 14/11/2017, tờ bản đồ số 24 thuộc xã C, huyện T. Vị trí, cự ly các cạnh và diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 20/5/2022 do Văn phòng Đ.

Buộc ông Cao P1 và Nguyễn Thị L di dời đồng hồ nước, hàng rào lưới B40 dài 30m, 13 trụ bê tông cao 1,4m, diện tích trụ 12cm x 12cm và 77m^3 đất đổ nâng nền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông Cao P1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng và đánh giá chứng cứ chưa khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh huyện T cung cấp cho Tòa án không có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà Tô Thị T năm 1996 mà chỉ có đơn đăng ký Quyền sử dụng ruộng đất của bà ngày 7/7/1994 kê

khai thửa số 322, tờ bản đồ số 12 diện tích 1.840m^2, sau đó bà T chuyển nhượng cho bà L1 diện tích nêu trên nhưng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà Cao Nguyễn Phong L1 diện tích lên tới 2.312m^2, tức là tăng 472m^2 so với diện tích nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để chứng minh diện tích tăng thêm là do đâu mà có.

Quá trình giải quyết vụ án này phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Minh P liên quan đến diện tích biến động 472m^2. Ông B cho rằng diện tích 472m^2 đất tăng thêm là của ông do cha mẹ ông khai phá để lại, ông đề nghị làm rõ diện tích biến động này, tuy nhiên tòa sơ thẩm không đưa ông B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét xác định nguồn gốc diện tích biến động này là bỏ sót người tham gia tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh P là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận căn cứ khoản 3 Điều 308 chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Cao Phan t hướng Hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Bị đơn ông Cao P1 kháng cáo đúng thời hạn, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của các đương sự. Tòa án sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết đầy đủ các mối quan hệ pháp luật tranh chấp đúng thẩm quyền, thủ tục theo quy định khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Cao P1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đương sự tranh chấp diện tích 209,5m^2 đất được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 20/5/2022 của Văn phòng Đ và yêu cầu di dời tài sản trên đất gồm: đồng hồ nước, hàng rào lưới B40, đất đổ nâng nền.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận lập ngày 28/12/2022 qua đo đạc thể hiện: diện tích tranh chấp 215,4m^2 (gồm 67,6m^2 ONT và 157,8m^2 đất LUC). Trong đó ông Nguyễn Văn B đang quản lý, sử dụng 69,2m^2 (gồm 67,6m^2 ONT và 1,6 m^2 đất LUC); Đồng thời, trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 477855 ngày

14/11/2017 cho ông Nguyễn Lê Ngọc H1 (nhận chuyển nhượng từ ông Tô Khắc Q) thì ông B đang quản lý, sử dụng 268,1m^2 được phân định bằng hàng rào kẽm gai do ông Bửu r; Trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 479372 ngày 08/10/2015 cho ông Cao Phan t1 ông B đang quản lý, sử dụng 296,5m^2 trên đất phần diện tích ông B sử dụng trồng lúa được phân định bằng hàng rào trụ bê tông, lưới B40 và một phần diện tích bỏ trống có 02 cây bạch đàn đường kính phi 40 và phi 20, được phân định bằng 5 trụ bê tông.

Ông B có đơn tranh chấp với ông Nguyễn Minh P gửi UBND xã C từ tháng 10/2021, quá trình tố tụng bị đơn ông P1 cũng thừa nhận phần đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông thì thực tế ông chỉ sử dụng chiều dài 28m, phần còn lại phía sau của thửa đất không thuộc quyền sử dụng của ông và do ông B đang quản lý, sử dụng. Việc ông Nguyễn Văn B đang quản lý, sử dụng một phần diện tích trên các thửa đất số 275a và thửa 508, tờ bản đồ số 24 xã C đã được các đương sự trong vụ án thừa nhận, phù hợp với Biên bản thẩm định ngày 21/01/2022 của cấp sơ thẩm xác định: diện tích tranh chấp đông giáp đất gò chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai, hiện gia đình ông B đang quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc ông B sử dụng đất từ thời gian nào, có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất không?. Việc bỏ sót người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Bị đơn ông Cao P1 trình bày giữa vợ chồng ông cùng ông Tô Khắc Q có lập Biên bản thỏa thuận phân chia mua đất chung ngày 25/12/2015, cụ thể chia đôi diện tích mỗi bên chiều ngang 30m, chiều dài hết đất và bị đơn đã tiền hành xây dựng đổ trụ bê trông, bắt đồng hồ nước, rào lưới B40 để làm ranh giới. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ Biên bản thỏa thuận phân chia mua đất chung ngày 25/12/2015 được lập khi nào, trước hay sau khi ông Q chuyển nhượng đất cho ông H1 ? chưa tiến hành đối chất giữa các bên để xác định tứ cận, mốc giới thửa đất khi ông Nguyễn Lê Ngọc H1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Tô Khắc Q, sau đó ông H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh P.

Bà Tô Thị T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ số D 832739 ngày 31/01/1996 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.840m^2. Sau đó, bà T chuyển nhượng cho bà Cao Nguyễn Phong L1 diện tích 1.840m^2 bằng giấy viết tay và bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ số AN 105740 ngày 04/8/2008 đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.312m^2. Tại giấy chuyển nhượng viết tay của bà T thể hiện tứ cận thửa đất ở phía bắc và phía đông giáp đất ông Tám T1, tại phiên tòa ông B xác định ông Tám T1 là cha ruột của ông và cha ông đã quản lý, sử dụng từ trước năm 1975.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.840m^2 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.312m^2 có phải cùng là một thửa đất không? Chưa thu thập chứng cứ làm rõ nguồn gốc, thời điểm sử dụng và chủ sử dụng đối với diện tích đất dôi dư 472m^2? Chưa hỏi cơ quan quản lý đất đai về lý do diện tích đất tăng thêm có tranh chấp gì với các chủ sử dụng đất liền kề hay không để xác định ranh giới, tứ cận các thửa đất là thiếu sót, vi phạm điều 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chứng cứ thu thập chưa đầy đủ để đánh giá về mặt nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số số 04/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản, trích đo (kể cả tại giai đoạn phúc thẩm số tiền 5.705.000 đồng) được quyết định khi vụ án được xét xử lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm nên bị đơn ông Cao Phan k phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 148, khoản 3 Điều 308, điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Khoản 3 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được xét xử lại.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Cao Phan k phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/3/2023).

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ninh Thị Kiểu H3 **Trần Thị D** **Phạm Thị Anh T2**

Nơi nhận:
- Đương sự (11);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Thuận Bắc (1);

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

- Chi cục THADS huyện Thuận Bắc(1)
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

Phạm Thị Anh Trang