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

Bản án số: **43**/2017/DS-PT
Ngày: 29-8-2017
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Văn Long
- Các Thẩm phán: Bà Cao Thị Huyền
  Ông Nguyễn Quốc Thiện

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Quan Rin – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên Tòa: Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 78/2016/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2016. Về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2016/DS-ST ngày 30/9/2016 của Toà án nhân dân TP. T1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2017/QĐXX-PT ngày 17 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn K, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn X, xã T, thành phố T1, tỉnh Q.

Đại diện theo ủy quyền của ông K là ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn X, xã T, thành phố T1, tỉnh Q.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn X, xã T, thành phố T1, tỉnh Q.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố T1, tỉnh Q.

Địa chỉ trụ sở tại: 70 H, thành phố T1, tỉnh Q.

Đại diện theo pháp luật: Ông Văn Anh T3, chức vụ: Chủ tịch.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn K, trình bày:

Nhà ông K và nhà ông Nguyễn C ở sát nhau và không có ranh giới cụ thể, do không biết vị trí ở chỗ nào nên hai bên đã xây dựng công trình vi phạm phần đất của nhau. Gia đình ông đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân *(UBND)* xã T để giải quyết tranh chấp, địa chính xã đã đề nghị hai bên tháo dỡ công trình xây dựng đã vi phạm nhưng ông C không đồng ý. Đến tháng 10/2011, ông Khoa là con ông C đã trồng cây lên phần diện tích đất đang tranh chấp, sau khi địa phương hòa giải đã thống nhất để chính quyền kiểm tra lại mốc giới ranh giới giữa hai bên, tuy nhiên ông C không chịu. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn C phải trả lại cho ông 225m^2 đất đã lấn chiếm nhưng kết quả thẩm định thì diện tích đất lấn chiếm là 236,5m^2. Theo hồ sơ 64/CP diện tích tranh chấp này thuộc thửa số 616, tờ bản đồ số 9 được UBND thành phố T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00063/QSDĐ ngày 11/6/1998 đối với thửa đất số 616, tờ bản đồ số 9, diện tích 890m^2. Theo hồ sơ đo mới thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 36 thuộc tổ 5, thôn X, xã T, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn C trình bày:

Nguyên phần diện tích đất mà hiện nay hai bên đang tranh chấp có nguồn gốc là do cha mẹ để lại, ông Nguyễn K và ông C là hai anh em ruột, trên phần diện tích đất 225m^2 có tài sản trên đất là của ông C như chuồng trâu, cây sầu đông, cây tre và vài cây ăn quả khác do ông là người trồng. Nhưng không hiểu lý do gì phần diện tích này lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông K, nay ông K khởi kiện yêu cầu trả lại đất, ông C không chấp thuận và ông C phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00063/QSDĐ ngày 11/6/1998 do UBND thành phố T1 cấp cho hộ ông Nguyễn K đối với thửa đất số 616, tờ bản đồ số 9, diện tích 890m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở)* và yêu cầu ông Nguyễn C phải trả lại phần diện tích đất đã cấp nhầm cho gia đình ông Nguyễn K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T1 có ý kiến trả lời tại Công văn số 1161/UBND-TNMT ngày 28/8/2013 như sau:

Ông Nguyễn K và ông Nguyễn C sử dụng đất có đăng ký hồ sơ địa chính tại quyển sổ địa chính số 2 cụ thể:

+ Ông Nguyễn K đăng ký tại trang sổ số 53, gồm 8 thửa đất trong đó có thửa 616, tờ bản đồ số 09 diện tích 890m^2 loại đất ở và vườn, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(GCNQSDĐ)*.

+ Ông Nguyễn C đăng ký sử dụng tại trang sổ địa chính số 23, gồm 9 thửa đất trong đó có thửa 597, tờ bản đồ số 09, diện tích 1038m^2 loại đất ở và vườn, đã được cấp GCNQSDĐ.

Qua kiểm tra tờ bản đồ địa chính số 09 được Sở địa chính duyệt ngày 22/7/1996 thửa đất 597 giáp với thửa 616 có ranh giới rõ ràng cụ thể.

UBND xã T xác nhận việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn K và ông Nguyễn C là đúng theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên: Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2016/DS-ST ngày 30/9/2016 của Toà án nhân dân TP. T1 đã căn cứ vào Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 235; Điều 264 và Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự và áp dụng: Điều 26; Điều 95, Điều 96, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn K đối với Nguyễn C về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Chấp nhận đơn yêu cầu của ông Nguyễn C yêu cầu hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Xử: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00063/QSDĐ ngày 11/6/1998 do UBND thành phố T1 cấp cho hộ ông Nguyễn K đối với thửa đất số 616, tờ bản đồ số 9, diện tích 890m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở)*.

Hộ Nguyễn C có nghĩa vụ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2016 nguyên đơn ông Nguyễn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Nguyễn C trả lại phần đất diện tích 236,5m^2 cho ông.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử *(HĐXX)* phúc thẩm và các đương sự trong vụ án đã tuân thủ đầy đủ và đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh cụ thể diện tích đất thực tế các hộ đang sử dụng, để so sánh với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ có thừa, thiếu hay không; chưa xác minh việc cắm mốc diện tích của hai thửa; chưa xác minh nhân khẩu của hộ ông Nguyễn K, Nguyễn C tại thời điểm cấp GCNQSDĐ gồm những ai để xác định tư cách tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ, vi phạm Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn K không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm; với lý do: Diện tích đất tranh chấp 236,5m^2 có nguồn gốc do ông bà để lại, nguyên đơn đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cây cối trên diện tích đất tranh chấp là tự mọc, chỉ có bờ tre là của ông

bà để lại. Còn đối với chuồng trâu trên đất tranh chấp là của ông Nguyễn C nhưng đây là chuồng trâu mới xây dựng, chuồng trâu cũ trước đây nằm sau nhà của ông Nguyễn C; Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ diện tích tổng thể sử dụng của hộ ông Nguyễn K và hộ ông Nguyễn C.

Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 27/4/2012, ông Nguyễn K có đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn C trả lại cho ông 240m^2 diện tích đất lấn chiếm. Ngày 30/3/2013, bị đơn ông Nguyễn C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(GCNQSDĐ)* do Ủy ban nhân dân *(UBND)* thị xã T1 cấp cho ông Nguyễn K ngày 11/6/1998 tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 9, diện tích 890m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở)* thuộc xã T, thị xã T1 *(Nay là thành phố T1)*. Như vậy, đương sự yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đất, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đúng, chưa đầy đủ yêu theo cầu của các đương sự, nên cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

[2] Xét kháng cáo của của nguyên đơn Nguyễn K:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Hộ ông Nguyễn K và hộ ông Nguyễn C sử dụng diện tích đất liền kề nhau tại tổ 5, thôn Xuân Quý, xã T, TP. T1. Ông Nguyễn C được UBND thị xã T1 cấp đất ở và đất vườn theo GCNQSDĐ số K 997675 ngày 11/6/1998 đối với diện tích 1038m^2, tại thửa đất số 597, thuộc tờ bản đồ số 9. Hộ ông Nguyễn K được UBND thị xã T1 cấp đất thổ cư ngày 11/6/1998, theo GCNQSDĐ số vào sổ 00063/QSDĐ tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 9, diện tích 890m^2 *(Trong đó có 200m^2 đất ở)*. Quá trình sử dụng đất được cấp thì hai bên xảy ra tranh chấp, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân (TAND) TP.T1 thể hiện diện tích đất tranh chấp là 236,5m^2 thuộc thửa 616, tờ bản đồ số 9 tại tổ 5, thôn Xuân Quý, xã T, TP. T1 đã được UBND thị xã T1 cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn K vào ngày 11/6/1998. Theo sổ hộ khẩu số 1071 của hộ ông Nguyễn K lập ngày 21/11/1996 thì hộ ông Nguyễn K gồm 5 nhân khẩu, trong đó có cả mẹ ông Nguyễn K là bà Ngô Thị Nhơn *(chết vào năm 2000),* nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những nhân khẩu trong hộ ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là sai sót nghiêm trọng về tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh diện tích đất thực tế sử dụng của hộ ông Nguyễn K và hộ ông Nguyễn C so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ để xác định có thừa, thiếu đất hay không và nguyên nhân của sự biến động về diện tích đất. Biên bản thẩm định tại chỗ chưa xác định mốc giới các cạnh của diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, Bản án sơ thẩm quyết định hủy một phần GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn K đối với một phần diện tích của thửa số 616, tờ bản đồ số 9, nhưng lại không nêu cụ thể diện tích đất được cấp không đúng trong thửa thửa số 616, tờ bản đồ số 9 là bao nhiêu? Loại đất gì? Vị trí, tứ cận các cạnh và mốc giới

cụ thể của phần diện diện tích đất cấp không đúng. Dẫn đến, bản án đã tuyên không thể thi hành được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn K, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.

Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Do kháng cáo được chấp nhận, nên nguyên đơn ông Nguyễn K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn K.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 79/2016/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn K không phải nộp. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 2376 ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/8/2017).

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Quảng Nam;*
- *TAND TP.T1;*
- *CCTHADS TP. T1;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*
- *Lưu án văn.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đinh Văn Long