

Án số: 36/2018/DS-PT

Ngày: 09 - 5 - 2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Tuyết

Bà Lê Thúy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 09 tháng 5 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Đ, sinh năm 1953;

2. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1954.

Cùng cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1953;

2. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1955.

Cùng cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Đoàn Thị Đ ủy quyền cho ông Huỳnh A H, sinh năm 1954; cư trú tại T, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2018).

Ông Nguyễn Quốc S và ông Huỳnh A H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 01 năm 2010, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Đ và bà Hồ Thị C trình bày:

Năm 1981, Xí nghiệp quản lý đường sắt P cấp cho ông, bà 01 lô đất để xây dựng nhà ở. Sau khi được cấp đất, ông, bà xây dựng một căn nhà tạm mái lợp tranh, vách dùng cót, nền lát gạch bát trắng. Vì thời gian quá lâu, ông, bà không nhớ diện tích xây dựng là bao nhiêu. Vị trí lô đất ở thôn Đ, xã Đ, huyện V, có tứ cận như sau: Đ giáp đường Quốc lộ 1A dài 4,3m; Tây giáp nhà bếp cung đường sắt; Nam giáp nhà tập thể đường sắt; Bắc giáp nhà bà T (mẹ vợ ông S), có diện tích 114,2m² (có sơ đồ cắm cột mốc của Xí nghiệp đường sắt P ngày 01/8/1990). Ngày 15/01/1998, ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 359 (nay là thửa 384 tờ bản đồ số 09 – bản đồ địa chính xã Đ Vlap), có diện tích 145m². Diện tích đất tăng là do nhà bếp tập thể cung đường sắt không sử dụng nữa nên ông, bà sử dụng; vì vậy diện tích đất của nhà bếp về phía Tây giáp với đường sắt.

Tháng 9/1990, ông, bà xây dựng lại căn nhà thì ông S, bà Đ cản trở không cho xây dựng. Ông, bà làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân xã Đ và đã được giải quyết. Khi giải quyết việc tranh chấp đất giữa hai bên Ủy ban nhân dân xã Đ có mời đại diện của Xí nghiệp đường sắt P tham dự.

Ông, bà xác định diện tích đất mà ông, bà tranh chấp với vợ chồng ông S, bà Đ có tứ cận như sau: Đ giáp nhà ông S; Tây giáp đất và nhà tắm của ông, bà; Nam giáp nhà ông, bà; Bắc giáp nhà ông S. Diện tích đất nêu trên hiện ông, bà và ông S, bà Đ mỗi bên sử dụng $\frac{1}{2}$, khoảng 09m². Ranh giới sử dụng đất giữa hai bên là dây phơi kéo dài từ góc nhà tắm của ông, bà đến mốc giới giáp vách nhà của ông, bà với nhà của ông S, bà Đ theo hình tam giác.

Diện tích đất tranh chấp nêu trên giữa ông, bà với ông S, bà Đ là một phần diện tích đất thuộc thửa số 539 tờ bản đồ số 2A (nay là thửa 384 tờ bản đồ số 09 – bản đồ địa chính xã Đ Vlap), có diện tích 145m² mà ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà Đ trả lại diện tích đất nêu trên cho ông, bà sử dụng.

- Quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Quốc S trình bày:

Sau khi kết hôn (tháng 12/1975), ông và vợ ông là bà Đoàn Thị Đ cùng sinh sống với mẹ vợ là bà Bùi Thị T tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Năm 1987, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông $\frac{1}{2}$ ngôi nhà có diện tích 04m x 15m, tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, có tứ cận như sau: Đ giáp Quốc lộ 1A; Tây giáp đất có diện tích 04m x 12m, cách đường sắt 05m; Bắc giáp nhà ông H; Nam giáp nhà bà T (hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay). Năm 1988, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích căn nhà và diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông.

Năm 1982, ông Đ, bà C xây dựng một căn nhà phía Bắc giáp đất của bà T để ở, kết cấu nhà: mái lợp tranh, vách dùng cót, nền đất. Khi xây dựng nhà có lấn sang phần đất của bà T, diện tích khoảng 01m x 05m. Vì là đất của bà T nên vợ chồng ông không có ý kiến gì. Đến năm 1987, 1988 đất của bà T phía Đ còn lại 09m (giáp đường Quốc lộ 1A).

Năm 1990, cán bộ đường sắt tự ý đến cắm mốc và đo đạc đất cho ông Đ, bà C xây cất nhà bếp. Khi đo đất cho ông Đ, bà C có lấn sang diện tích đất của vợ chồng ông là 04m chiều ngang, vợ chồng ông không đồng ý và có đơn yêu cầu cung đường sắt Phú Khánh và Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết đình chỉ việc xây dựng nhà bếp của ông Đ, bà C.

Năm 1992, ông Đ, bà C tự ý xây nhà bếp và lấn sang đất của ông, bà có diện tích 01m x 1,50m. Theo ông, diện tích đất đang tranh chấp giữa hai bên là đất của vợ chồng ông (đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 378 tờ bản đồ 2A – bản đồ địa chính xã Đ) nên ông không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà C.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 25/5/2010 và lời khai tiếp theo, ông Nguyễn Quốc S và bà Đoàn Thị Đ trình bày:

Khi ông Huỳnh Đ

và bà Hồ Thị C xây dựng nhà công trình phụ có lấn sang đất của ông, bà 26m² và ½ giếng nước nên ông, bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà C phải tháo dỡ toàn bộ nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh trả lại cho ông, bà 26m² đất, trên đất còn ½ giếng nước hiện nay ông Đ, bà C đang sử dụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 35, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc S và bà Đoàn Thị Đ yêu cầu ông Huỳnh Đ và bà Hồ Thị C phải trả lại 26m² đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đ, bà Hồ Thị C. Buộc ông Nguyễn Quốc S và bà Đoàn Thị Đ phải trả lại cho ông Huỳnh Đ và bà Hồ Thị C 7,80m² thuộc một phần thửa 359 tờ bản đồ số 2A (bản đồ địa chính xã Đ cũ) tại thôn Đ, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 10 tháng 12 năm 2017, ông Nguyễn Quốc S có đơn kháng cáo không đồng ý đối với Bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Quốc S giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Thừa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 38m tại thôn Đ, xã Đ, huyện V thuộc quyền sử dụng của mẹ vợ ông là bà Bùi Thị T. Đến năm 1988, bà T đã chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Xí nghiệp quản lý đường sắt P lấy một phần đất cấp cho ông Đ, bà C là vi phạm pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện V hợp thức hóa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà C là không đúng. Ông chỉ yêu cầu ông Huỳnh Đ, bà Hồ Thị C phải dỡ toàn bộ nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh trả lại 26m² đất cho vợ, chồng ông.

- Ông Huỳnh Đ và bà Hồ Thị C không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quốc S, vì diện tích đất mà ông bà yêu cầu ông Nguyễn Quốc S, bà Đoàn Thị Đ phải trả lại cho ông, bà và phần diện tích đất ông S, bà Đ yêu cầu ông, bà phải trả lại cho ông S, bà Đ là một phần đất thuộc lô đất mà ông, bà đã được Xí nghiệp quản lý đường sắt P cấp cho ông, bà làm nhà ở, đến năm 1998 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ để làm rõ sự biến động về diện tích đất trong quá trình sử dụng, đăng ký quyền sử dụng đất và thực trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn; có nhiều sai sót trong việc giải quyết chi phí thẩm định, định giá, trong nghị án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định số 183 ĐSPK ngày 01/8/1990 của Giám đốc Xí nghiệp quản lý đường sắt P, biên bản cắm cọc bàn giao đất, sơ đồ khoanh đất trồng tại khu vực Đại Lãnh cấp cho ông Huỳnh Đ thì diện tích đất mà ông Huỳnh Đ được cấp là 114,44m² nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054 QSDĐ/ĐL-VN ngày 15 tháng 01 năm 1998 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Huỳnh Đ và bà Hồ Thị C thì diện tích đất là 145m² (biến động tăng 30,56m²).

Ông Nguyễn Quốc S khai: Năm 1988, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của mẹ vợ ông là bà Bùi Thị T lô đất có chiều rộng 10m, chiều dài 38m nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00104 QSDĐ/ĐL-VN ngày 15 tháng 01 năm 1998 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Nguyễn Quốc S và bà Đoàn Thị Đ thì diện tích đất là 270m².

Cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Đ, bà Hồ Thị C và ông Nguyễn Quốc S, bà Đoàn Thị Đ để xác định nguyên nhân của việc biến động đất đai như đã nêu trên.

[2] Sơ đồ thửa đất số 1426/2017/SĐĐ trích đo hiện trạng thửa đất 384-tờ số 9 (422620-7-B) Bộ BĐ.ĐC xã Đ (kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện V, xác định: Thửa số 384 thành 03 lô (lô số 01 có diện tích 210,3m² ông Nguyễn Quốc S đang sử dụng; lô số 2 diện tích 121,6m² ông Huỳnh Đ đang sử dụng; lô 3 diện tích 23,2m²). So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Huỳnh Đ, bà Hồ Thị C được cấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Quốc S, bà Đoàn Thị Đ được cấp thì có sự sai lệch về diện tích đất, và cũng không thể hiện lô số 3 thuộc quyền sử dụng của ai.

Cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định nguyên nhân của việc biến động đất đai như đã nêu trên và xác minh để làm rõ thửa số 378 và thửa số 539 có thuộc thửa 384 hiện nay hay không và thửa 384 hiện nay gồm những thửa nào theo bản đồ địa chính xã Đ cũ.

[3] Tại sơ đồ thửa đất số 1426/2017/SĐĐ nêu trên cũng không thể hiện chính xác vị trí, diện tích đất mà ông Huỳnh Đ, bà Hồ Thị C tranh chấp với ông Nguyễn Quốc S, bà Đoàn Thị Đ. Không thể hiện vị trí diện tích đất 26m² mà ông Nguyễn Quốc S, bà Đoàn Thị Đ tranh chấp với ông Huỳnh Đ, bà Hồ Thị C, cũng như tài sản có trên 26m² đất.

[4] Ngoài ra, vụ án phải giải quyết nhiều vấn đề, như: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, chi phí thẩm định, định giá nhưng biên bản nghị án không thể hiện Hội đồng xét xử biểu quyết từng vấn đề mà biểu quyết chung tất cả các vấn đề cần phải giải quyết là không đúng quy định tại Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các đương sự không có sự thỏa thuận giải quyết về chi phí thẩm định, định giá nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu ½ chi phí thẩm định, định giá là không đúng quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”, Tòa án chỉ xem xét quyền sử dụng đất thuộc về ai, nên đây là vụ án dân sự không có giá ngạch, cấp sơ thẩm xác định là vụ án dân sự có giá ngạch là không đúng.

[5] Các nội dung nêu tại phần [1], phần [2], phần [3], cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cần phải hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Quốc S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Quốc S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013924 ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện V;
- VKSND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Hữu Viên