

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 366/2018/DS-PT

Ngày: 12-11-2018

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Ông Phan Văn Huyện

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DSST ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2018/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Âu Thị Ngọc H, sinh năm 1965; (vắng mặt);

Địa chỉ: 668A, tổ 35, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Chị Thái Ngọc T, sinh năm 1981; (vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: 260, tổ 13, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: 419, tổ 21, khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nhật N, sinh năm 1981; (có mặt);

Địa chỉ: 419, tổ 21, khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 12 năm 2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, Luật sư của Chi nhánh Văn phòng luật sư Gia Quang L, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Vinh T, sinh năm 1962; (có mặt);

Địa chỉ: 409G, tổ 21, khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1979; (có mặt);

Địa chỉ: 409H, tổ 21, khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Tống Thị Hồng L, sinh năm 1963; (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Hòa P, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn S, sinh năm 1962; (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Hòa P, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 12 năm 2017)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Âu Thị Ngọc H và bị đơn Thái Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm;

-Nguyên đơn - bà Âu Thị Ngọc H trình bày: Bà là chủ sử dụng phần đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 2882, tờ bản đồ TTC1, diện tích 84m², tọa lạc khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2008 cho bà đứng tên.

Tháng 3/2016, khi bà đến chăm sóc thửa đất trên thì phát hiện bà Thái Ngọc T đã tự ý xây dựng nhà ở lấn chiếm qua thửa đất 2882 của bà với diện tích 2,07m². Khi Ủy ban nhân dân thị trấn C tổ chức hòa giải thì chị T có thừa nhận là xây nhà trên phần đất của bà nhưng không đồng ý tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng.

Nay bà yêu cầu chị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà giá trị phần đất đã lấn chiếm là 20.000.000 đồng, nếu không hoàn trả giá trị đất như yêu cầu của bà thì chị T phải tháo dỡ nhà, giao trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà.

-Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Thái Ngọc T là anh Lê Nhật N trình bày: Chị Thái Ngọc T là chủ sử dụng thửa đất số 709, tờ bản đồ số 32, diện tích 84m², tọa lạc khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015.

Nguồn gốc đất do chị T mua của ông Thân Văn K vào năm 2015. Đất có chiều rộng 04 mét, chiều dài 21,5 mét, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh chị đã xây nhà sinh sống ổn định.

Năm 2016, chị Tổng Thị Hồng L có đất giáp liền kề đất của chị T cho biết chị T xây nhà đã lấn qua đất của chị T ở phía sau với chiều ngang 03 mét và lấn qua đất của chị H (liền kề đất của chị L) với chiều ngang 01mét ở phía sau thửa đất của chị H.

Chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, vì khi xây nhà chị có thông báo và mời anh Đỗ Duy T - cán bộ đo vẽ thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định vị trí thửa đất để xây nhà dung với diện tích trên giấy chứng nhận. Đây là lỗi của cán bộ đo vẽ thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định sai ranh giới của các thửa đất, không phải lỗi của chị T nên chị T không đồng ý bồi hoàn giá trị đất theo yêu cầu của chị H.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

-*Anh Huỳnh Vinh T trình bày tại phiên tòa:* Tháng 5 năm 2014, anh có mua lại thửa đất có chiều rộng 05 mét, chiều dài 21 mét của ông Nguyễn Văn N. Tháng 9 năm 2014 anh làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn lên đất thổ cư và xây một căn nhà cấp 4 để ở. Năm 2016 thì xảy ra tranh chấp giữa chị H, chị T và chị L có liên quan đến lô đất của anh nên anh có ý kiến như sau:

Anh là người từ nơi khác đến mua đất của ông Nguyễn Văn N, ranh giới đất là do ông N xác định vị trí và cán bộ địa chính huyện đến đo đạc (cụ thể là anh T và một người nữa không nhớ tên đến để đo đạc).

Theo anh biết, cả 05 lô đất liền kề nhau đều bị chủ đất cũ và cán bộ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định sai ranh giới và vị trí đất nên cần phải đưa những người này vào liên quan trong vụ án. Trong vụ án này anh không có yêu cầu gì lệch vị trí ranh do người bán đất xác định vị trí khi mua đất thì vào năm 2014 để xây nhà sinh sống, khi xây nhà anh có báo cán bộ địa chính huyện C (cụ thể là anh Đỗ Duy T) để xác định vị trí thửa đất. Anh là người xây nhà đầu tiên trên các thửa đất có 06 hộ cùng mua, sau khi xây nhà mới phát hiện sai vị trí các thửa đất được cấp với nhau, sự việc này là do lỗi của cán bộ địa chính, trong vụ án này anh không có yêu cầu gì.

-*Anh Huỳnh Văn G trình bày tại phiên tòa:* Trong vụ kiện giữa bà H với bà T anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

-*Chị Tổng Thị Hồng L có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Văn S trình bày:* Trong vụ kiện giữa bà H với chị T anh không có ý kiến hay yêu cầu gì. Anh xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DSST ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 179 Luật Đất đai; Điều 579 Bộ luật Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Âu Thị Ngọc H.

Buộc chị Thái Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/7/2018, bị đơn Thái Ngọc T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 06/8/2018, nguyên đơn Âu Thị Ngọc H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị T phải bồi thường cho bà H giá trị của phần đất lấn chiếm là 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Âu Thị Ngọc H vắng mặt, có nộp “Tờ tự khai và đơn xin vắng mặt” trình bày ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án buộc chị Thái Ngọc T phải bồi thường cho bà H số tiền 20.000.000 đồng; đại diện theo ủy quyền của bị đơn Thái Ngọc T là anh Lê Nhật N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Huỳnh Vinh T và anh Huỳnh Văn G trình bày khi mua đất thì chủ đất cũ có chỉ ranh và cán bộ địa chính tên Đỗ Duy T thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có xác định ranh giới, vị trí đất để các đương sự xây nhà, nay xảy ra tranh chấp thì lỗi thuộc về cán bộ địa chính, đề nghị Tòa án đưa những người này vào liên quan trong vụ án và xác định lại ranh đất giữa các bên, ngoài ra anh T và anh G không có yêu cầu gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, Luật sư có yêu cầu Tòa án thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất tranh chấp, thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, chị T, chị L, đồng thời tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án; yêu cầu đưa anh Đỗ Duy T (cán bộ địa chính) vào tham gia tố tụng...nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T bồi thường giá trị đất cho chị H nhưng không xác định được lỗi của chị T, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T, hủy bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án; đưa thiếu người tham gia tố tụng; không tiến hành đo đạc để xác định vị trí đất tranh chấp; không tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định trên diện tích đất tranh chấp có những tài sản nào, của ai; không ra quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung; biên bản

phiên tòa ghi phiên tòa kết thúc lúc 10 giờ 30 phút nhưng biên bản nghị án lại ghi thời gian nghị án bắt đầu lúc 11 giờ và kết thúc lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày là chưa phản ánh đúng diễn biến phiên tòa. Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà Âu Thị Ngọc H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin vắng mặt; ông Trần Văn S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Bà Âu Thị Ngọc H là chủ sử dụng thửa đất số 2882, tờ bản đồ số TTC1, diện tích 84,0m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2008. Tháng 03 năm 2016, bà H phát hiện chị Thái Ngọc T xây nhà lấn chiếm đất của bà với diện tích 2,07m². Chị T thừa nhận có xây nhà trên phần đất của bà H với diện tích 2,07m² nhưng không chịu tháo dỡ nhà trả đất cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu chị T phải bồi thường cho bà H giá trị đất lấn chiếm là 20.000.000 đồng, nếu không bồi thường thì phải tháo dỡ nhà, trả đất cho bà H như hiện trạng ban đầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T chỉ đồng ý bồi thường cho bà H giá trị đất lấn chiếm theo biên bản định giá của Hội đồng định giá là 3.500.000 đồng/m² đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất” là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót như sau:

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà H đề ngày 31/10/2016 (bút lục 37), bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện C hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của chị Thái Ngọc T, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/2015 đối với phần đất tranh chấp. Ngày 31/10/2016, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung đối với yêu cầu nêu trên của bà H. Ngày 01/11/2016, Tòa án cấp sơ thẩm có công văn số 534/2016/CV-TAH xác định tư cách tham gia tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, đồng thời yêu cầu Ủy ban có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà H. Ngày 03/01/2018, bà H có đơn yêu cầu xác định phạm vi khởi kiện, cụ thể bà H chỉ yêu cầu chị T phải tháo dỡ nhà trả đất hoặc hoàn trả giá trị đất cho bà, các yêu cầu khác bà H không yêu cầu nữa (được hiểu là rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung), nhưng Tòa

án cấp sơ thẩm không ra Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bổ sung của bà H là chưa phù hợp pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất tranh chấp (thửa 2882 của bà H và thửa 709 của chị T); chưa tiến hành đo đạc để xác định 2,07m² đất tranh chấp nằm ở vị trí nào, tứ cận ra sao, chiều dài của từng cạnh là bao nhiêu; chưa tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ trên diện tích 2,07m² đất này có những tài sản gì, tài sản đó của ai; các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất có trong hồ sơ vụ án đều là bản photocopy không có mộc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C hoặc không được đối chiếu theo quy định (bút lục 63-80). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời thừa nhận của chị T để xác định phần đất chị T lấn chiếm của bà H là 2,07m², từ đó buộc chị T phải bồi thường giá trị của diện tích đất này cho bà H mà không công nhận cho chị T được quyền sử dụng đối với 2,07m² đất tranh chấp là chưa giải quyết triệt để vụ án, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự và không đảm bảo cho việc thi hành bản án.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị T, ông Thanh, ông G trình bày từ khi nhận chuyển nhượng đất đến khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây nhà, việc xác định ranh giới giữa các thửa đất là do chủ đất cũ và anh Đỗ Duy T (cán bộ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) xác định. Khi xây nhà, các đương sự cũng xây đúng vị trí đã được anh T xác định ranh, sau khi bà H khởi kiện thì chị T mới được Tòa án cho biết nhà của chị T xây lấn qua đất của bà H, trong khi đó thửa 709 của chị T không có cạnh nào giáp với thửa 2882 của bà H mà chỉ giáp với thửa 710 của chị Tống Thị Hồng L; đất của ông T lấn qua đất của ông G 05 mét; đất của ông G lấn qua đất của chị T 04 mét, trong khi các thửa đất của chị T, ông T và ông G đều không tăng diện tích. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ lời trình bày nêu trên của các đương sự có đúng hay không? Lý do vì sao đất của chị T không tăng diện tích và không có cạnh nào giáp với đất của bà H nhưng bà H lại khẳng định chị T lấn chiếm đất của bà H với diện tích 2,07m²? Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Đỗ Duy T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót người tham gia tố tụng, chưa tiến hành đối chất giữa anh T và các đương sự Thái Thị T, Huỳnh Vinh T, Huỳnh Văn G về việc xác định, định vị ranh giới giữa các thửa đất để làm cơ sở xét lỗi của người gây thiệt hại nhằm đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án này.

Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T; hủy bản án sơ thẩm, đồng thời chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Âu thị Ngọc H.

Về án phí: Bà H và chị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Thái Ngọc T.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 125/2018/DSST ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Âu Thị Ngọc H 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 09095 ngày 06/8/2018 và hoàn trả cho chị Thái Ngọc T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 09066 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV & THA; (để báo cáo)
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Lưu Thị Thu Thủy