TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 235/2023/DS-PT

Ngày 27 - 7 - 2023

V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các thẩm phán: Ông Y Thông Kbuôr, ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên toà: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2023/DS – PT ngày 14/6/2023 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A Đường N, tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn*: Ông Lê Quang T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành Nh, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1984

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành Nh, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Năm 2020 bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng Ng và ông Lê Anh S đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ 29, diện tích 115,2m^2, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (hẻm Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền trên đất số CQ 569741 do Sở tài nguyên và Môi tường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/7/2019 mang tên Nguyễn Thị Hồng Ng, với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ.A ngày 31/3/2020 số công chứng 04755 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất có vị trí tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp thửa 557 của ông Lê Quang T1, dài 23,05m;

Phía Tây giáp thửa 190, dài 23,05m;

Phía Nam giáp thửa 290, dài 05m;

Phía Bắc giáp đường hẻm 160 Y Moan, dài 05m.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bà Nguyễn Thị Đ, khi tiến hành giao đất thì bên chuyển nhượng ra chỉ vào lô đất trống (không có vật kiến trúc, cây trồng gì trên đất). Tại lô đất này thì bà Nguyễn Thị Hồng Ng và ông Lê Anh S nói diện tích đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ là ở giữa theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều rộng 5m, chiều dài 23,05m, còn hai bên cạnh là đất của người khác, bà Nguyễn Thị Hồng Ng và ông Lê Anh S chỉ chỉ cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ là ở giữa còn hai bên là đất của người khác (phần đất trống này có 03 thửa đất của 03 người khác nhau trong đó thửa đất ở giữa là của bà Nguyễn Thị Hồng Ng và ông Lê Anh S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ), hai bên không có tiến hành đo đạc cắm mốc đóng cọc đối với diện tích đất chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ. Tại 03 thửa đất này thì không có mốc giới hàng rào cắm mốc cố định để phân định ranh giới giữa 03 thửa với nhau (chỉ có ở phần bên cạnh phía ngoài cùng của hai thửa bên cạnh đất của người khác thì đã có nhà xây dựng kiên cố từ trước, hiện trạng vẫn giống như hiện nay, theo như kết quả thẩm định, đo đạc là đúng).

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Đ đã làm các thủ tục chuyển đổi và được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CT 469943 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/4/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Đ. Một thời gian sau (không nhớ thời gian cụ thể) bà Nguyễn Thị Đ phát hiện chủ đất sử dụng đất liền kề (thửa 557) là ông Lê Quang T1 có hành vi lấn chiếm một phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ để xây nhà, diện tích lấn chiếm có chiều rộng giáp mặt đường hẻm Y là 0,4m x chiều dài là 11,52m = 5m^2 (hình tam giác) nên bà Nguyễn Thị Đ đã khởi kiện ông Lê Quang T1.

Nay bà Nguyễn Thị Đ đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lê Quang T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất đã lấn chiếm có chiều rộng giáp mặt đường hẻm Y là 0,4m x chiều dài là 11,52m = 5m^2 (hình tam giác) tại thửa số 556, tờ bản đồ 29, địa chỉ thửa đất phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (hẻm Y phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) và phải tháo dỡ phần móng bê tông đã làm trên diện tích đất lấn chiếm của bà Nguyễn Thị Đ (chiều dài 8,72m, chiều rộng 0,3m hình tam giác).

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Quang T1 là ông Lê Thành Nh trình bày:

Năm 2022 ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T3 đối với thửa số 557, tờ bản đồ 29 diện tích 115,2m^2, địa chỉ thửa đất phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (hẻm Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền trên đất số CU 492623 do Sở tài nguyên và Môi tường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/9/2020 mang tên ông Phạm Lãnh S, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Đình Ph ngày 18/8/2022 số công chứng 004908 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất có vị trí tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp thửa 520 dài 23,05m;

Phía Tây giáp thửa 556 (của bà Đ), dài 23,05m;

Phía Nam dài 05m;

Phía Bắc giáp đường hẻm Y, dài 05m.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã giao đủ tiền cho bà Lê Thị T3, bà T3 đã tiến hành giao đất cho ông T1 và bà T2, khi tiến hành giao đất hai bên có đo và cắm mốc vị trí cố định của thửa đất chuyển nhượng (một bên phía đông phần giáp ranh đã có nhà xây cố định của người khác, phần giáp ranh phía tây với thửa đất số 556 (đất của bà Đ) có làm ranh giới xây bằng hàng gạch phía dưới và đóng trụ sắt rào lưới B40.

Sau đó ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã làm thủ tục và được xác nhận nội dung thay đổi là: Chuyển nhượng cho ông Lê Quang T1, sinh

năm 1979, CCCD số: 066079007463 và vợ là bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1984, CCCD số: 051184010331, địa chỉ thường trú: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo hồ sơ số 991296.CN.004 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 23/8/2022. Đến tháng 9/2022 ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã tiến hành xây móng đá hộc, đổ bê tông trên bố trí thép đổ đá bê tông kiềng trên phần diện tích đất theo đúng như mốc giới cũ khi chuyển nhượng. Sau đó bà Nguyễn Thị Đ làm đơn khởi kiện tranh chấp cho rằng ông Lê Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 đã lấn chiếm phần đất của bà Đ.

Nay bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu khởi kiện như trên thì ông Lê Quang T1 không chấp nhận, vì ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 không có lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị Đ, đang sử dụng đất đúng theo như mốc giới khi nhận chuyển nhượng và đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T2 là ông Lê Thành Nh trình bày:

Năm 2022 ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T3 đối với thửa số 557, tờ bản đồ 29 diện tích 115,2m^2, địa chỉ thửa đất phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (hẻm Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền trên đất số CU 492623 do Sở tài nguyên và Môi tường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/9/2020 mang tên ông Phạm Lãnh S, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Đình Ph ngày 18/8/2022 số công chứng 004908 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất có vị trí tứ cận cụ thể:

Phía Đông giáp thửa 520 dài 23,05m;

Phía Tây giáp thửa 556 (của bà Điệp), dài 23,05m;

Phía Nam dài 05m;

Phía Bắc giáp đường hẻm Y, dài 05m.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã giao đủ tiền cho bà Lê Thị T3, bà T3đã tiến hành giao đất cho ông T1 và bà T2, khi tiến hành giao đất hai bên có đo và cắm mốc vị trí cố định của thửa đất chuyển nhượng (một bên phía đông phần giáp ranh đã có nhà xây cố định của người khác, phần giáp ranh phía tây với thửa đất số 556 (đất của bà Đ) có làm ranh giới xây bằng hàng gạch phía dưới và đóng trụ sắt rào lưới B40.

Sau đó ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã làm thủ tục và được xác nhận nội dung thay đổi là: Chuyển nhượng cho ông Lê Quang T1, sinh năm 1979, CCCD số: 066079007463 và vợ là bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm

1984, CCCD số: 051184010331, địa chỉ thường trú: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo hồ sơ số 991296.CN.004 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 23/8/2022. Đến tháng 9/2022 ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đã tiến hành xây móng đá hộc, đổ bê tông trên bố trí thép đổ đá bê tông kiềng trên phần diện tích đất theo đúng như mốc giới cũ khi chuyển nhượng. Sau đó bà Nguyễn Thị Đ làm đơn khởi kiện tranh chấp cho rằng ông Lê Quang T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 đã lấn chiếm phần đất của bà Điệp.

Nay bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu khởi kiện như trên thì bà Nguyễn Thị Thu T2 không chấp nhận, vì ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 không có lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị Đ, đang sử dụng đất đúng theo như mốc giới khi nhận chuyển nhượng và đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 175, 189 Bộ luật Dân sự;

Các Điều 13, 22, 166, 170 Luật Đất đai;

Điều 6, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, về yêu cầu buộc ông Lê Quang T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất đã lấn chiếm có chiều rộng giáp mặt đường hẻm Y là 0,4m x chiều dài là 11,52m = 5m^2 (hình tam giác) tại thửa số 556, tờ bản đồ 29, địa chỉ thửa đất phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (hẻm Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) và phải tháo dỡ phần móng bê tông đã làm trên diện tích đất lấn chiếm của bà Nguyễn Thị Đ (chiều dài 8,72m, chiều rộng 0,3m hình tam giác).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/4/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đ trình bày: Năm 2020 bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng Ng và ông Lê Anh S đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ 29, diện tích 115,2m^2. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng Ng và ông Lê Anh S chỉ cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ là ở giữa còn hai bên là đất của người khác. Tại 03 thửa đất này thì không có mốc giới, hàng rào cắm mốc cố định để phân định ranh giới giữa 03 thửa với nhau. Do mốc giới giữa 03 thửa đất không có, không rõ ràng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ chủ thửa đất 190 (kế cận thửa 556), chủ thửa đất 520 (kế cận thửa 557) là của ai, nguồn gốc đất ở đâu, diện tích như thế nào, tường rào ranh giới thửa 520 xây dựng từ khi nào? Không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích đất của thửa 190, thửa 520 để xác định họ sử dụng có đúng diện tích hay không và không đưa những người này vào tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng không xác minh làm rõ nguồn gốc đất của các thửa đất 556, 557 ở đâu, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 556,557 có ký giáp ranh giữa các hộ kế cận hay không, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 556,557 có đúng không? và không thu thập toàn bộ hồ sơ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 556,557 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DSST ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do được chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST, ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Nguyễn Thị Đ đã nộp theo biên lai số AA/2022/0001958 ngày 11/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
-TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
-Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng