

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày: 28 – 4 – 2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Thanh L, sinh năm 1991. (có mặt)

Trú tại: Tổ 75, khu vực 9, phường Nh, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1947. (có mặt)

Trú tại: Thôn L, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần K, sinh năm 1917. (vắng mặt)

2. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1931. (vắng mặt)

3. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1985. (có mặt)

4. Bà Lê Thị Tr, sinh năm 1985. (có đơn vắng mặt)

5. Bà Huỳnh Thị Minh Nh, sinh năm 1980. (vắng mặt)

6. Ông Trần Văn C, sinh năm 1875. (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Th, sinh năm 1952. (có đơn vắng mặt)
Cùng cư trú: Thôn L, xã Ph, huyện T, Bình Định.
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Trần Thanh L trình bày:

Ông Trần K và bà Hồ Thị M là ông bà nội của anh, ông nội có hai đời vợ, bà nội lớn sinh ra ông Trần Văn A, ông Trần Văn B. Bà nội anh là bà nội nhỏ sinh ra ba anh là ông Trần Văn H, ông Trần Văn C, bà Trần Thị Nh. Quá trình sinh sống ông bà nội anh giao nhà đất cho bác anh là ông Trần Văn A, ông Trần Văn B liên kết với thửa đất ông bà nội anh đang ở. Phần đất ông bà nội xây nhà ở đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 174, tờ bản đồ số 5, diện tích 260,3m² tọa lạc tại thôn L, xã Ph, ngày 13/3/2012. Đến ngày 28/7/2015 ông bà nội anh tặng cho vợ chồng chú anh là ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị Minh Nh. Ngày 04/3/2020 ông C bà Nh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho anh đã được công chứng và đã đăng ký biến động thửa đất mang tên anh. Tuy nhiên, quá trình ông bà nội sử dụng thì vợ chồng bác là ông Trần Văn B, bà Nguyễn Th và anh Trần Quốc T đã xây nhà hiên, nhà vệ sinh, nhà tắm lấn chiếm phần đất của ông bà nội, nay là của anh. Do đó, anh yêu cầu vợ chồng ông Bê và vợ chồng anh T phải tháo dỡ nhà trả lại toàn bộ phần đất lấn chiếm khoản 35m². Ngoài ra, anh L không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn B trình bày:

Cha ông là ông Trần K, bà Hồ Thị M là mẹ kế. Thửa đất ông đang ở là của ông bà nội ông Trần D và Phan Thị N tạo dựng từ trước năm 1975, đến năm 1980, sau khi ông nội mất thì bà nội đã kêu cho vợ chồng ông để xây nhà ở, chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Đất này theo bản đồ năm 1993 có thửa đất 88, tờ bản đồ 02, diện tích 720m², nay là thửa đất 154, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại thôn L, xã Ph, hiện vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1980 vợ chồng ông xây dựng nhà tranh vách đất, đến năm 1994 thì xây lại nhà ở ổn định. Năm 2016 vợ chồng ông và vợ chồng con trai đã xây dựng nhà hiên trên nền đất cũ và xây nhà vệ sinh nhà tắm, lúc ông xây dựng cha của ông là ông Trần K không nói gì. Nay anh L khởi kiện cho rằng ông lấn đất, nhưng thực tế ông không lấn đất, mà ông xây nhà vệ sinh, nhà hiên, nhà tắm trên phần đất của ông, ông xây dựng năm 2016, trước khi ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn C, sau đó ông C mới chuyển nhượng cho anh L. Gia đình ông có sửa sang lại nhà nhưng là xây dựng trên nền đất cũ. Việc ông có lấn thì ông K, ông C mới có quyền yêu cầu ông chứ anh L không có quyền, vì khi ông xây dựng ông K vẫn minh mẫn không nói gì, sau đó ông C còn xây dựng tường rào giáp nhà của ông, vì vậy ông không đồng ý theo yêu cầu của anh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà là vợ ông Trần Văn B, bà thống nhất ý kiến ông B, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Tr trình bày: Chị là vợ anh Trần Quốc T thống nhất ý kiến của ông B, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc T trình bày: Anh là con ông Trần Văn B, cha mẹ anh đang ở là phần đất của ông bà cố để lại cho cha mẹ anh ở từ năm 1980 cho đến nay. Quá trình ở cha mẹ anh xây dựng nhà ở từ năm 1994 đến năm 2016 thì sửa nhà trên nền đất cũ, xây nhà hiên, còn nhà vệ sinh và nhà tắm thì xây dựng trên phần đất của cha mẹ anh chứ không xây dựng lấn đất của ai. Vì đất của cha mẹ anh có diện tích 720m², mà thực tế đo đạc còn lại 592m², nên gia đình anh còn thiếu đất. Vì vậy anh không đồng ý theo yêu cầu của anh Trần Thanh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M trình bày: Bà là vợ thứ 2 của ông Trần K, nhà và đất vợ chồng bà đang ở đã chuyển nhượng cho con trai là Trần Văn C, sau đó Trần Văn C đã chuyển nhượng cho cháu nội là anh Trần Thanh L. Khi bà về làm dâu thì ông K có 02 người con trai đời vợ trước là ông Trần A và ông Trần Văn B, bà với ông K có 03 người con là ông Trần Văn C, ông Trần Văn H và bà Trần Thị Nh. Giữa vợ chồng bà với 02 người con riêng ông K không ở chung nên chồng bà đã cho đất cho 02 người con trai và chỉ giữ 01 phần làm nhà ở từ năm 1987 đến nay, với diện tích là 260,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà không có gì khai thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị Minh Nh: Vắng mặt tại phiên tòa, không có bản trình bày ý kiến.

Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh L.

Xác định vợ chồng ông Trần Văn B và bà Nguyễn Th và vợ chồng anh Trần Quốc T, chị Lê Thị Tr có xây nhà hiên và nhà tắm, nhà vệ sinh lấn sang thửa đất 174, tờ bản đồ 05 của anh Trần Thanh L (theo sơ đồ bản vẽ ngày 01/02/2021).

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn B và bà Nguyễn Th và vợ chồng anh Trần Quốc T, chị Lê Thị Tr cùng có nghĩa vụ trả cho anh Trần Thanh L giá trị của 14,6m² đất đã lấn để xây nhà hiên với số tiền 51.000.000đ (năm mươi một triệu một trăm đồng).

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn B và bà Nguyễn Th và vợ chồng anh Trần Quốc T, chị Lê Thị Tr tháo dỡ nhà vệ sinh, nhà tắm theo sơ đồ có cạnh 2,77m, phần cạnh giáp đường là 2,56m chiều rộng là 3,4m để trả lại toàn bộ phần đất lấn chiếm cho anh L (theo bản vẽ ngày 01/02/2021).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 12/10/2022 bị đơn ông Trần Văn B, kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Vì đất ông sử dụng từ trước năm 1993 có hồ sơ địa chính, nhà và đất của ông có ranh giới từ xưa đến nay không có ai tranh chấp, ông không biết ông K làm giấy chứng nhận

lúc nào và ông không có ký giáp ranh nên không thể nói ông lấn đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì: Theo đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận thì ông K kê khai thửa đất số 174, diện tích 260,3m². Tuy nhiên, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2010 do Tòa phúc thẩm thu thập được thì thửa đất số 174 có diện tích 223m², như vậy có sự chênh lệch về diện tích và các cạnh của thửa đất nên chưa đủ cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần K năm 2012 có đúng quy định hay không. Do đó, tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án mà chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa mở lần thứ hai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K, bà Hồ Thị M, bà Huỳnh Thị Minh Nh, ông Trần Văn C vắng mặt, riêng bà Lê Thị Tr, bà Nguyễn Th có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng; bởi lẽ: Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất nên khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ nhà trả lại toàn bộ phần đất lấn chiếm khoản 35m². Vì vậy cần xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Văn B, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 5, diện tích đất ở 260,3m² tại thôn L, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04633 ngày 13/3/2012 cho ông Trần K và bà Hồ Thị M. Năm 2015 ông K và M tặng cho thửa đất này cho ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị Minh Nh. Năm 2020 ông C, bà Nh chuyển nhượng lại cho anh Huỳnh Văn L và đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Thanh L ngày 20/3/2020. Theo bản đồ địa chính năm 1993 thửa đất số 174 trước đây là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 02, diện tích 264m² (trong đó: 200m² đất ở và 64m² đất vườn).

[2.2] Thừa đất gia đình ông Nguyễn Văn B đang quản lý sử dụng được gia đình ông B kê khai, sử dụng theo bản đồ năm 1993 là thửa đất 88, tờ bản đồ 02, diện tích 720m² (trong đó: 200m² đất ở và 520m² đất vườn), theo bản đồ địa chính năm 2013 đổi thành thửa đất 154, tờ bản đồ số 05, có diện tích 721,7m² (trong đó: 500m² đất ở, 221,7m² đất trồng cây hàng năm) đến nay chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Thừa đất ông Huỳnh Văn L và ông Nguyễn Văn B liền kề với nhau. Qua công tác kiểm tra thực tế, đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm ngày 17/02/2023. Kết quả diện tích thực tế thửa đất ông B đang sử dụng 589,9m² (giảm 131,8m² so với diện tích sử dụng theo bản đồ địa chính năm 2013); Thừa đất anh L đang sử dụng là 229 m² (giảm 31,3 m² so với giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2012). Như vậy cả 02 thửa đất anh L và ông B đang quản lý sử dụng đều bị thiếu so với đăng ký kê khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đất đai huyện T ngày 07/6/2021 của tòa án cấp sơ thẩm thì Hồ sơ cấp giấy chứng nhận thửa đất số 174, tờ bản đồ số 5, diện tích đất ở 260,3m² tại thôn L, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định là cấp theo dự án Vlap nhưng chi nhánh không lưu trữ hồ sơ kỹ thuật thửa đất vì đã chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định lưu trữ. Sau khi xét xử sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập thêm tài liệu chứng cứ thì tại công văn số 432/VPĐK – TTLT ngày 05/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định trả lời cho Tòa án cấp phúc thẩm biết theo hồ sơ kỹ thuật dự án Vlap thì thửa đất số 174, tờ bản đồ số 05 tại thôn L, xã Ph, huyện T, tỉnh Bình Định tên người sử dụng đất là ông Trần K có diện tích 223m² đất ở và gửi kèm bản vẽ kỹ thuật thửa đất đo vẽ theo Vlap. Tuy nhiên, khi đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04633 do UBND huyện T cấp cho ông Trần K và bà Hồ Thị M ngày 13/3/2012 thì thửa đất số 174 có diện tích 260,3m² là không đúng với hồ sơ kỹ thuật dự án Vlap hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai đang lưu giữ có diện tích 223m². Căn cứ theo bản vẽ trên giấy chứng nhận thì một phần thửa đất số 174 nằm chồng trên phần đất và nhà ông B đang sử dụng, còn theo bản vẽ Vlap thì phù hợp với hiện trạng hai bên đang sử dụng thực tế không có tranh chấp từ trước khi cấp giấy chứng nhận theo dự án Vlap. Những nội dung này cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện T là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ, xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trái pháp luật xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và cần phải hủy giấy chứng nhận hay không. Đồng thời cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần K để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ, chứng minh, bỏ sót người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nên phải

hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Trần K và bà Hồ Thị M ngày 13/3/2012 có thuộc trường hợp trái pháp luật xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và cần phải hủy hay không, nếu cần phải hủy giấy chứng nhận dẫn đến thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án thì phải chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết và xem xét hủy giấy chứng nhận theo hướng dẫn tại Phần II Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc giải đáp một số vấn đề về Tổ tụng Hành chính, Tổ tụng Dân sự.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông Trần Văn B không phải chịu. Hoàn lại cho bà Liễu số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0006010 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

[4] Chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 9.000.000 đồng do anh L tạm ứng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm 10.000.000đ do ông B tạm ứng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn B không phải chịu.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Minh Dũng