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

Bản án số: 13/2023/DS-PT
Ngày: 14-3-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Trần Mạnh Dũng**;

Bà **Lê Thị Anh Đào**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Trần Thị Bích Cẩm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 133 đường H, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 01 đường N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Lý Vinh H và bà Lê Thị Thúy K là Luật sư của Công ty Luật TNHH một thành viên K, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 300 đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân *(UBND)* xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: thôn X, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Phước H, cán bộ Địa chính - Xây dựng xã Đ. Có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Vào năm 2014, bà được UBND huyện Đ *(nay là thị xã Đ)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 223/1, tờ bản đồ số 2, diện tích 771m^2 tại thôn H, xã Đ, thị xã Đ. Có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường và ao dài 35,3m; phía Tây giáp ao nước của xã quản lý dài 16m; phía Nam giáp thửa đất ONT 270a dài 30m; phía Đông giáp thửa đất ONT 223(2) dài 33,3m. Ranh giới đất của bà và đất của ông M có xây tường rào và có bụi tre cắm mốc. Vào ngày 11/5/2015, UBND xã Đ có mời bà và ông M lên để trao đổi về vấn đề ông M xin đổ đất ao của xã *(hướng Tây)* làm đường 3m vào nhà ông M cho sạch, nhưng không được xây dựng kiên cố *(có văn bản của UBND xã)*. Sau đó, ông M đã lợi dụng không có bà ở đó, ông M đã tự ý phá bỏ bụi tre, tường rào là ranh giới đất giữa hai nhà và đất ao của xã quản lý, tự đổ đất khi không có ranh giới và sự đồng ý của bà, xóa dấu vết ranh giới và xây dựng tường rào kiên cố chồng lấn lên đất của bà. Vào ngày 07/8/2019, UBND xã Đ có mời bà và ông M đến hòa giải về hiện trạng thửa đất chồng lấn khoảng 80m^2 *(một cạnh về phía Tây và một cạnh về phía Nam)* của thửa đất bà và đề nghị ông M trả lại phần đất chồng lấn nêu trên cho bà. Nay, bà khởi kiện yêu cầu ông M phải tháo dỡ tài sản, trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích là 80m^2.

Ngày 09/02/2020, bà L có đơn khởi kiện bổ sung thêm diện tích đất là 14,3m^2; theo đó, phần đất tranh chấp ở cạnh phía Tây có diện tích là 79m^2 và phần đất tranh chấp ở cạnh phía Nam có diện tích là 15,3m^2, tổng cộng là 94,3m^2. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất 94,3m^2 thuộc thửa đất số 223/1, tờ bản đồ số 2 tại thôn H, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn M trình bày:

Nguyên thửa đất ông được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cha, mẹ ông, do chị ruột ông là bà Nguyễn Thị L *(đã chết)* quản lý, sử dụng. Sau đó, ông Nguyễn Tuấn A là con của bà L quản lý và đã chuyển nhượng lại cho ông. Đến ngày 27/5/2014, ông được UBND huyện Đ *(nay là thị xã Đ)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270a, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.097m^2 tại thôn H, xã Đ, thị xã Đ. Năm 2015, UBND xã Đ đã tiến hành họp và thống nhất tạo điều kiện cho ông tự bỏ kinh phí ra để san lấp, ông tiến hành xây dựng tường rào, việc xây dựng tường rào ông có báo với UBND xã, nhưng không làm thủ tục xin phép. Trong quá trình sử dụng đất giữa ông và bà L có xảy ra tranh chấp. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu ông trả lại diện tích đất 94,3m^2 thuộc thửa đất số 223/1, tờ bản đồ số 2 tại thôn H, xã Đ, thị xã Đ thì ông không đồng ý. Vì đo đạc không đúng và đưa ra

kết luận không đúng, đất đai có thể hiện mốc giới, ranh giới giữa ông và bà L. Căn cứ theo cạnh phía Nam giữa ông và bà L là 30m tới, căn cứ cạnh phía Tây của bà L là 16m tới; nếu đo đạc mà thiếu thì ông mới vi phạm, lấn chiếm đất của bà L, nếu đủ thì ông không lấn, dư thì ông lấy lại.

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày:

Thửa đất số 224/2, tờ bản đồ số 02, diện tích 677,3m^2 tại thôn H, xã Đ, thị xã Đ, UBND xã đã tạm giao cho ông M sử dụng và san lấp ao theo nội dung biên bản họp ngày 11/5/2015. Việc tạm giao đất nêu trên đã trích đo chỉnh lý bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 224/2, tờ bản đồ số 02, diện tích 677,3m^2 do UBND xã Đ xác lập năm 2015 và không có cắm mốc bàn giao đất ngoài thực địa và không chồng lấn lên thửa đất số 223/1, tờ bản đồ số 02 của bà Nguyễn Thị Bích L. Sau khi UBND xã Đ tạm giao phần đất tại thửa đất số 224/2, tờ bản đồ số 02, ông M có xây dựng tường rào trên phần đất tạm giao khi chưa có ý kiến thống nhất của UBND xã *(không phù hợp với nội dung trong biên bản họp ngày 11/5/2015)* và UBND xã Đ đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 256/QĐ-XLVPHC ngày 14/10/2019.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng khoản 9 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, khoản 1 Điều 35, Điều 141 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 175, Điều 245, Điều 246, Điều 247, Điều 248 Bộ luật Dân sự, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích L đối với ông Nguyễn Văn M về việc buộc ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất lấn chiếm 94,3m^2, cụ thể như sau: phần cạnh phía Tây có diện tích tranh chấp là 79m^2, phần cạnh phía Nam có diện tích tranh chấp là 15,3m^2, tổng diện tích tranh chấp là 94,3m^2 đất ở.

Buộc ông Nguyễn Văn M tháo dỡ toàn bộ tường rào xây dựng chồng lấn lên diện tích đất bà Nguyễn Thị Bích L có chiều dài 18,44m cạnh phía Tây có diện tích tranh chấp là 79m^2, phần tường rào xây dựng có chiều dài 21,69m cạnh phía Nam có diện tích đất tranh chấp là 15,3m^2, tổng diện tích tranh chấp là 94,3m^2 *(có sơ đồ kèm theo)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; tuy nhiên, sơ đồ do Tòa án tự vẽ không đúng nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn M giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M thì thấy:

[2.1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L cho rằng, bị đơn ông Nguyễn Văn M lợi dụng lúc bà L không có mặt tại thửa đất, đã tự ý đổ đất san lấp bức tường, cây cối của bà và lấn chiếm diện tích đất 94,3m^2. Bị đơn ông Nguyễn Văn M thừa nhận ông có đổ đất san lấp ao để làm đường đi vào nhà mà hiện nay bà L có tranh chấp. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp ông M có đổ đất san lấp để làm đường đi vào nhà của ông M. Tuy nhiên, khi buộc ông M trả lại diện tích đất tranh chấp 79m^2 ở cạnh phía Tây thửa đất của bà L, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ xác định rõ khối lượng đất mà ông M đã đổ san lấp trên diện tích đất tranh chấp này, để từ đó làm căn cứ buộc bà L thanh toán lại giá trị cho ông M hoặc buộc ông M di dời đi để trả đất cho bà L là thiếu sót, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông đối với khối lượng đất mà ông đã đổ để san lấp ao có trên diện tích đất tranh chấp.

[2.2] Về thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm: tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2019, thể hiện: tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp do đương sự xác định *(số liệu, bản vẽ do Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ kiến trúc và quy hoạch Việt Nam cung cấp số liệu)*. Tuy nhiên, tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam - Chi nhánh tại Quảng Nam không chú thích phần đất tranh chấp nằm ở vị trí nào, diện tích là bao nhiêu m^2. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không yêu cầu Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam - Chi nhánh tại

Quảng Nam xác định rõ vị trí, diện tích đất tranh chấp trên sơ đồ thửa đất để làm cơ sở giải quyết vụ án mà tự xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp tổng cộng 94,3m^2 là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2019 chỉ mô tả trên phần đất tranh chấp có tường xây, tường rào mà không xác định cụ thể kích thước, kết cấu của tường rào là thiếu sót. Khi thẩm định giá, Công ty Cổ phần thẩm định giá Quảng Nam tự xem xét mô tả kích thước, kết cấu của tường rào để thẩm định giá là không đúng trình tự, thủ tục. Trong trường hợp này, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án thành lập phải tiến hành xem xét, thẩm định để xác định cụ thể kích thước, kết cấu của tường rào và trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, tổ chức có thẩm quyền thẩm định giá mới tiến hành thẩm định giá theo quy định.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M khai khối lượng đất đổ để san lấp và tường rào xây dựng trên diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông trong thời kỳ hôn nhân, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ và đưa bà Nguyễn Thị K *(là vợ của ông M)* vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.4] Ngoài ra, tại văn bản ngày 12/3/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn M ủy quyền cho ông Nguyễn Phú C tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ông Nguyễn Phú C tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn M không phải chịu *(ông M đã được Tòa án cấp sơ thẩm miễn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn M không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(14/3/2023)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo