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

Bản án số: 16/2022/DS-PT
Ngày: 11-02-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Ông Nguyễn Văn Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị ÁnhTuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:*** Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 12 năm 2021 và ngày 11 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2021/QĐ-PT ngày 05/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2021/QĐ-PT ngày 03/12/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2021/QĐPT-DS ngày 14/12/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2022/QĐPT-DS ngày 26/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mang P – Sinh năm 1950

Địa chỉ: Thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mang P: Bà Nguyễn Thị Minh T – Sinh năm 1985; địa chỉ: Thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Võ Quốc C– Sinh năm 1968

- Bà Tô Nguyệt A– Sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A: Ông Tô Thanh D – Sinh năm 1985; địa chỉ: Thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thị H1– Sinh năm 1972

- Bà Thị S – Sinh năm 1975

- Bà Thị M – Sinh năm 1979

- Bà Thị H2 – Sinh năm 1992

- Ông Mang V – Sinh năm 1974

- Ông Mang G – Sinh năm 1985

- Ông Mang C – Sinh năm 1982

- Ông Mang I – Sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thị H1, bà Thị S, bà Thị M, bà Thị H2, ông Mang V, ông Mang G, ông Mang C và ông Mang I là bà Nguyễn Thị Minh T – Sinh năm 1985; địa chỉ: Thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn B– Sinh năm 1958

Địa chỉ: Phường C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố R

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Đức X – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố R.

Địa chỉ: Khu liên cơ hành chính Ủy ban nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hoà. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo, kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Mang P và bà Thị Z (chết năm 2019) có 09 người con gồm: Bà Thị H1, bà Thị S, bà Thị M, bà Thị H2, ông Mang V, ông Mang G, ông Mang C, ông Mang I và ông Mang P (chết năm 2012, không có vợ con).

Ông Mang P và bà Thị Z là chủ sử dụng các lô đất sau:

- Lô đất thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35, diện tích 2819,3m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa, đã được Ủy ban nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 737825, số vào sổ cấp GCN: CH10290 ngày 12/9/2014 cho ông Mang P và bà Thị Z.

- Lô đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35, diện tích 8929,0m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa, đã được Ủy ban nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 737821, số vào sổ cấp GCN: CH10288 ngày 08/10/2014 cho ông Mang P và bà Thị Z.

Nguồn gốc 02 thửa đất do ông Mang P và bà Thị Z khai hoang từ năm 1978. Năm 2001, khi Nhà nước thực hiện dự án làm đường Quốc lộ 27B, vợ chồng bị đơn ông Võ Quốc C và Tô Nguyệt A đã ngang nhiên chiếm đất mở quán bán nước. Ông Mang P đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A tháo dỡ quán, trả lại đất nhưng ông bà không trả và cho rằng đây là đất ông bà mua của người khác. Ông Mang P đã gửi đơn khiếu nại về hành vi lấn chiếm đất bất hợp pháp của vợ chồng ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A nhưng không được xem xét giải quyết.

Đến nay, vợ chồng bị đơn tiếp tục mở rộng diện tích lấn chiếm. Ngày 12/3/2020, Ủy ban nhân dân xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa đã hòa giải nhưng không thành.

Theo bản trích đo địa chính số 06-2020 ngày 19/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh thành phố R thì diện tích đất mà bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn là: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35 bị lấn chiếm 465,4m^2; thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 bị lấn chiếm 797,3m^2. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại các diện tích lấn chiếm nói trên.

Về án phí, chi phí đo vẽ, định giá: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn trình bày và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A trình bày:

Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A đã có đơn yêu cầu phản tố vào ngày 16/7/2020 và đã được Tòa án thụ lý bổ sung với nội dung yêu cầu: (i) yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737825 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737821; (ii) yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35, diện tích 2819,3m^2 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 diện tích 8929m^2 đều tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R là của vợ chồng ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A.

Do có tranh chấp với hai thửa đất còn lại là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 35, và thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R với ông Mang P nên ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Mang P, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng

đất 02 thửa đất trên cho ông C và bà A vì đây là đất do ông C và bà A khai hoang và sử dụng ổn định, làm nhà ở trên đất từ trước năm 1993 cho đến nay.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên vào ngày 01/5/20 04, ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A đã bán cho ông Nguyễn Văn B, địa chỉ tổ dân phố F, phường C, thành phố R một nửa thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, với diện tích được đo bằng tay khoảng 2000m^2, giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Nguyễn Văn B. Tuy nhiên, đất khi đó hoang sơ nên ông Nguyễn Văn B đã để cho vợ chồng ông, bà mượn canh tác luôn đến nay; các bên đã xác định vị trí đất của nhau đó là: Một nửa thửa đất tính theo chiều ngang dọc Quốc lộ 27B khoảng 28m, phía Đông có đường bê tông chạy dài, trên đất có 01 móng nhà là của ông Nguyễn Văn B; một nửa thửa đất còn lại tính theo chiều ngang dọc Quốc lộ 27B khoảng 28m, phía tây thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35 là của vợ chồng ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, ông bà rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737825, số vào sổ cấp GNC: CH10290 ngày 12/9/2014 và số BL 737821, số vào sổ cấp GNC: CH10288 ngày 08/10/2014 đều do UBND thành phố R cấp cho ông ông Mang P và bà Thị Z (đã chết).

Ông, bà thống nhất việc giải quyết tranh chấp thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa với ông Nguyễn Văn B như sau: Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng phần đất ký hiệu A5, diện tích 1.948,1m^2 đất (trong đó có 914,3m^2 thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông), còn ông bà được quyền sử dụng phần đất ký hiệu A4, diện tích 1.985,5m^2 (trong đó có 951,5m^2 thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông) theo Mảnh trích đo địa chính xã C số 06/2020 kèm theo bản án. Ông, bà đề nghị được đồng sở hữu, sử dụng đất với ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Tại bản tự khai và đơn trình bày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị H1 (sinh năm 1972), bà Thị S, bà Thị M, bà Thị H2 (sinh năm 1992), ông Mang V, ông Mang G, ông Mang C, ông Mang I) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Mang P, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, đơn trình bày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vợ chồng ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A khai hoang được 02 lô đất từ trước năm 1993 là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 35, diện tích 1662,9m^2 và thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 3933,6m^2 đều tọa lạc tại thôn S, xã, thành phố R. Hai người đã làm nhà để ở trên đất nhưng nhà đã bị đổ.

Ngày 01/5/2004, vợ chồng ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A đã bán cho ông ½ (một phần hai) thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35 nêu trên với giá 200.000.000đ và đã nhận đủ tiền. Do đất còn hoang sơ nên ông để cho vợ chồng

ông Võ Quốc C canh tác luôn, khi nào ông có nhu cầu thì lấy lại. Ông được biết diện tích đất trên có tranh chấp với ông Mang P và Tòa án đang thụ lý giải quyết nên ông làm đơn yêu cầu độc lập tranh chấp với ông Võ Quốc C phần đất ông đã mua của ông Võ Quốc C được ký hiệu A5, diện tích 1948,1m^2, theo Mảnh trích đo địa chính xã C số 06/2020, thôn S, thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R; ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng phần đất này và ông đồng ý đứng tên đồng sở hữu với vợ chồng ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A đối với toàn bộ thửa đất số 3 nêu trên.

Tại Công văn số 1949/UBND-TNMT ngày 18/5/202, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố R trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737825, số vào sổ cấp GNC: CH10290 ngày 12/9/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737821, số vào sổ cấp GNC: CH10288 ngày 08/10/2014 là theo quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu của người khởi kiện theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ vào các Điều 3, 5, 17, 100, 101, 166 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 11, 163, 169, 189, 208, 209 và 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 26 và 27 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; quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mang P. Buộc ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A phải trả lại cho ông Mang P phần diện tích đất lấn chiếm là 465,4m^2 (ký hiệu A2) tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35 và 797,3m^2 (ký hiệu A3) tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Đồng thời, buộc ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất, cụ thể: Mái che ký hiệu MC1, diện tích 37,3m^2; mái che ký hiệu MC2, diện tích 95,1m^2; hàng rào lưới B40, chiều dài 76m tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35 và hàng rào lưới B40, chiều dài 50,8m tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 đều tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Diện tích, vị trí đất lấn chiếm, các công trình, vật kiến trúc xây dựng, dựng, tạo lập trái phép trên đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính xã C số 06/2020, thôn S, tờ số 35 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R (kèm theo Bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35, diện tích 2819,3m^2 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 diện tích 8929,0m^2 đều tọa lạc

tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cho ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 35, diện tích 1662,9m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R và thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 3933,6m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A được quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 35, diện tích 1662,9m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 3933,6m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa theo Mảng trích đo địa chính xã C số 06/2020, thôn S, tờ số 35 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R (kèm theo Bản án). Ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn B, ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A về việc ông Nguyễn Văn B được sử dụng diện tích đất 1948,1m^2 thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa (ký hiệu A5) thể hiện tại Mảng trích đo địa chính xã C số 06/2020, thôn S, tờ số 35 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R (kèm theo Bản án). Đồng thời, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn B và ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc đồng sử dụng đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 3933,6m^2, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Ông Nguyễn Văn B, ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737825, số vào sổ cấp GNC: CH10290 do UBND thành phố R cấp ngày 12/9/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737821, số vào sổ cấp GNC: CH10288 do UBND thành phố R cấp ngày 08/10/2014. Hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

6.1. Về án phí:

Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0000761 ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Khánh Hòa và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0001085 ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh

Khánh Hòa. Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A còn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2019/0001197 ngày 05/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

6.2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ (ông Mang P đã đóng tạm ứng). Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải hoàn lại số tiền là 10.964.000 đồng cho ông Mang P.

Ngày 26/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 646/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Mục 3 và Mục 4 Phần quyết định của Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa căn cứ khoản 2 Điều 308 sửa Bản án sơ thẩm với nhận định:

Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, căn cứ Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 192, Điều 217, Điều 218, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần phải đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến của các đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm:

- Bị đơn ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng thửa đất số 2 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng thửa đất số 1 và số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng một phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa (ký hiệu A5) thể hiện tại Mảng trích đo địa chính xã C số 06/2020, thôn S, tờ số 35 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R (kèm theo Bản án).

- Nguyên đơn ông Mang P đồng ý với việc rút yêu cầu của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A và ông Nguyễn Văn B; ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A đồng ý với việc rút yêu cầu của ông Nguyễn Văn B; ông Nguyễn Văn B đồng ý với việc rút yêu cầu của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố R kháng nghị nội dung Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và thụ lý yêu cầu của ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 1 và thửa đất số 3, tờ bản đồ 35 với ông Mang P và yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc công nhận cho ông quyền sử dụng ½ thửa đất số 3, tờ bản đồ 35 vì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Việc rút đơn của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A và ông Nguyễn Văn B cũng là căn cứ để hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đó.

Riêng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mang P đối với bị đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2 và 6 tờ bản đồ 35 tại thôn S, xã C, thành phố R chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã C nên chưa đủ điều kiện khởi kiện; Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết là vi phạm qui định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Mặt khác, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhập 02 vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 105/2020/TLST-DS ngày 23/6/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Mang P với bị đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 252/2020/TLST-DS ngày 31/12/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A với bị đơn ông Mang P là không đúng qui định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì hai vụ án không cùng đối tượng tranh chấp, không cùng tư cách tố tụng của chủ thể khởi kiện.

Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 646/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R; căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và người đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố R vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt; những đương sự còn lại vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nên theo qui định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng các thửa đất số 2, số 6, số 1 và số 3 đều

thuộc tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Nguyên đơn đồng ý với việc rút yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn đồng ý với việc rút yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Vì vậy, căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với các yêu cầu đã rút này.

[4] Như vậy, trong vụ án này chỉ còn yêu cầu khởi kiện của ông Mang P về việc đòi lại phần đất mà bị đơn đã lấn chiếm tại thửa đất số 2 và số 6, tờ bản đồ số 35.

[5] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn với lý do tranh chấp này chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp nên không đủ điều kiện khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nội dung đề nghị này vượt quá phạm vi kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R. Ngoài ra, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp và khởi kiện đòi tài sản là phần đất mà bị đơn chiếm giữ trái pháp luật nên tranh chấp này không bắt buộc phải qua thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã trước khi khởi kiện ra Tòa án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của đại diện I kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[6] Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 105/2020/TLST-DS ngày 23/6/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Mang P với bị đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A tranh chấp thửa đất số 02 và số 06 tờ bản đồ 35 và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 252/2020/TLST-DS ngày 31/12/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A với bị đơn ông Mang P tranh chấp thửa đất số 01 và 03 tờ bản đồ 35 là không đúng qui định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì hai vụ án không cùng đối tượng tranh chấp. Tuy nhiên, toàn bộ các yêu cầu trong vụ án thụ lý sau đã được đương sự rút yêu cầu, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu đã rút nên việc nhập vụ án sai không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần rút kinh nghiệm.

[7] Án phí: Theo qui định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 5 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, đương sự rút yêu cầu phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, bị đơn phải chịu chung 900.000 đồng án phí sơ thẩm đối với các yêu cầu đã rút.

[8] Những nội dung còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 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; tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu của đương sự đã rút gồm:

- Yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35, diện tích 2819,3m^2 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35, diện tích 8929,0m^2, đều tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cho ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A.

- Yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 35, diện tích 1662,9m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, diện tích 3933,6m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cho ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A.

- Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B về việc đề nghị Tòa án công nhận một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, được ký hiệu A5, diện tích 1948,1m^2, tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa theo Mảnh trích đo địa chính xã C số 06/2020, ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R cho ông Nguyễn Văn B.

Hậu quả của việc đình chỉ thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Những nội dung còn lại của bản án sơ thẩm được giữ nguyên gồm:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mang P. Buộc ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A phải trả lại cho ông Mang P phần diện tích đất lấn chiếm là 465,4m^2 (ký hiệu A2) tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35 và 797,3m^2 (ký hiệu A3) tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35 tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Đồng thời, buộc ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất, cụ thể: Mái che ký hiệu MC1, diện tích 37,3m^2; mái che ký hiệu MC2, diện tích 95,1m^2; hàng rào lưới B40, chiều dài 76m tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 35 và hàng rào lưới B40, chiều dài 50,8m tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 35, đều tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Diện tích, vị trí đất lấn chiếm, các công trình, vật kiến trúc xây dựng, dựng, tạo lập trái phép trên đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính xã C số 06/2020, thôn S, tờ số 35 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R (kèm theo Bản án).

2.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Võ Quốc C, bà Tô Nguyệt A về việc yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737825, số vào sổ cấp GNC: CH10290 do UBND thành phố R cấp ngày 12/9/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 737821, số vào sổ cấp GNC: CH10288 do UBND thành phố R cấp ngày 08/10/2014.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ (ông Mang P đã đóng tạm ứng). Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải hoàn lại 10.964.000 đồng cho ông Mang P.

3. Về án phí:

3.1. Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0000761 ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Khánh Hòa và 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0001085 ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A chỉ còn phải nộp 300.000 đồng án phí.

3.2. Trả lại cho ông Nguyễn Văn B 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2019/0001197 ngày 05/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ (ông Mang P đã đóng tạm ứng). Ông Võ Quốc C và bà Tô Nguyệt A phải hoàn trả 10.964.000 đồng cho ông Mang P.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố R;
- Chi cục THADS thành phố R;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký tên và đóng dấu