

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 52/2020/DS-PT

Ngày: 27-5-2020

V/v: “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 136/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 143/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 106/TB-TA ngày 02 tháng 3 năm 2020, Thông báo hoãn phiên tòa số 145/TB-TA ngày 11 tháng 3 năm 2020, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 385/TB-TA ngày 22 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị O, sinh năm: 1960; cư trú tại thôn A, xã Y, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1977; cư trú tại xóm B, thôn C, xã Y, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1981; cư trú tại xóm B, thôn C, xã Y, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1977; cư trú tại xóm 2, thôn 8, xã Y, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6177, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn

phòng công chứng LTK chứng nhận ngày 26/5/2020), có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/5/2018, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Đinh Thị O thì: Bà có lô đất có diện tích là 4.589 m² thuộc thửa số 433, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại thôn AM 3, xã LC, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC 933892 cấp ngày 26/01/2011 đứng tên Đinh Thị O. Sau khi đo vẽ xác định lại diện tích đất thấy đất của mình bị thiếu là 44m² (ngang mặt đường 1m, sâu 44m) Phần diện tích đất bị thiếu do vợ chồng ông T, bà L lấn chiếm là ở phần đất giáp ranh giữa hai nhà, giữa đất bà O và đất của vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị L; phần đất phía trên tính từ đường đi lên phía trên vườn là 44m bà không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà L trả lại cho bà phần diện tích bị lấn chiếm là 44m².

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị L thì: Năm 2014 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Lê VM và bà Nguyễn TT lô đất có diện tích 2.585m² thuộc thửa số 470, tờ bản đồ số 51 thuộc xã LC, thành phố X. Khi nhận đất ông T không đo lại đất và mua theo sổ. Vào năm 2014 bà O có kiện ông T lên Ủy ban nhân dân xã LC, thành phố X cho rằng ông lấn đất của bà O, khi địa chính xã LC xuống đo thì ông phát hiện ra đất của mình bị thiếu 2m chiều ngang. Ủy ban nhân dân xã hòa giải thì ông T đồng ý với diện tích thiếu nhưng bà O cho rằng đất của bà vẫn còn thiếu và cho rằng ông T lấn chiếm là 44m² là không có cơ sở nên nay vợ chồng ông, bà không đồng ý trả lại, đề nghị Tòa án mời cơ quan chuyên môn tới đo vẽ đất của hai bên để có kết quả chính xác. Nếu diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp thì vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại cho bà O, nếu đất của bà O dư so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bà O phải trả lại phần đất dư cho vợ chồng ông, bà.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 27/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019; Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị O đối với bị đơn ông Nguyễn Thành T và vợ là bà Nguyễn Thị L như sau:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Đinh Thị O diện tích đất 44m² tại một phần của thửa số 443, tờ bản đồ số 51 thuộc xã LC, thành phố X; phần đất tranh chấp này giáp ranh giữa đất bà O và đất của

ông T bà L (có chiều ngang mặt đường 1m, chiều sâu 44 m có sơ đồ trích lục vị trí đất tranh chấp kèm theo)

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/8/2019 và ngày 26/8/2019 ông Nguyễn Thành T kháng cáo không đồng ý trả phần diện tích đất 44m² thuộc một phần thửa 443, tờ bản đồ số 51 tại xã LC, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng cho bà Đinh Thị O.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Thành T vẫn giữ nguyên kháng cáo không đồng ý trả diện tích đất tranh chấp là 44m² cho bà O.

Nguyên đơn bà Đinh Thị O không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành T; căn cứ Khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Đinh Thị O cho rằng lô đất thuộc thửa 443, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã LC, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng mà bà đang sử dụng có diện tích ít hơn so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; nguyên nhân là do vợ chồng ông T, bà L có hành vi lấn chiếm nên yêu cầu bị đơn phải trả lại 44m², ông T không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác bởi lẽ đất của các bên đều đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nguyên đơn cho rằng đất bị thiếu là do bị đơn lấn chiếm còn bị đơn thì xác định bản thân chỉ sử dụng đất mà gia đình bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp, do vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên trong vụ án này là “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*” mới phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện thì: nguồn gốc diện tích đất mà vợ chồng ông T, bà L đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ hộ ông Lê VM, bà Nguyễn TT với diện tích 5.537m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 865 950 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 04/01/2012 trong đó có 2.585m² thuộc thửa số 470, tờ bản đồ số 51 thuộc xã LC, thành phố X, khi nhận chuyển nhượng đất của ông VM, bà TT thì ông T

thừa nhận không đo đạc trên thực tế mà chỉ nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho hộ ông VM, bà TT.

Theo bà O thì sau khi bà thanh lý hợp đồng khoán với Xí nghiệp Dệt tơ tầm tháng Tám vào năm 2009 thì đến ngày 26/01/2011 bà được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 933892 đối với diện tích đất 4.589m² thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 51 tại xã LC, thành phố X. Quá trình sử dụng đất thì bà O cho rằng trước kia bà cho ông Mạnh là chủ đất cũ của thửa đất số 470 đi nhờ qua đất của bà nên khi ông Mạnh chuyển nhượng đất cho ông T thì bà yêu cầu ông T phải trả diện tích đất là 44m².

[3] Họa đồ đo vẽ ngày 16/01/2015 tại giai đoạn sơ thẩm thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 443, 470 bản đồ số 51. Tại giai đoạn phúc thẩm các bên phát sinh tranh chấp và đo vẽ lại thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 470 bản đồ số 51 được cấp cho ông T. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn một phần diện tích đất cũng thuộc thửa 470 nhưng bà O lại sử dụng.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, cả bà O và ông T đều thừa nhận các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các ông, bà hiện đều đang thế chấp tại Ngân hàng; cụ thể đất của vợ chồng ông T, bà L thì đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh BL – Phòng Giao dịch LC, đất của bà O thì đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh NLII – Phòng Giao dịch LC nhưng cấp sơ thẩm lại không đưa các Ngân hàng này tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngoài ra trên phần diện tích đất bà O đang sử dụng và phần đất tranh chấp bà O cho rằng còn có con trai của bà đang sinh sống; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 933892 đối với thửa 443, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại thôn Ánh Mai 3, xã LC, thành phố X được cấp cho hộ bà Đinh Thị O tuy nhiên cấp sơ thẩm lại không thu thập chứng cứ, làm rõ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận nói trên thì hộ gia đình của bà O có bao nhiêu thành viên để đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo hướng dẫn tại khoản 4 phần III của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao là thiếu sót.

Ngoài ra, các hộ dân sử dụng đất liền kề phía sau cho rằng diện tích đất mà các bên tranh chấp là con đường dẫn đến các lô đất phía sau của hộ này, đây lối đi duy nhất (hộ bà Lê TT và bà Lê TP). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ lối đi này có nằm trên phần diện tích tranh chấp hay không để đưa những hộ dân này vào tham gia tố tụng là chưa triệt để.

[5] Ngoài ra cấp sơ thẩm cũng chưa làm việc với Ủy ban nhân dân thành phố X để làm rõ trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các bên để xem xét tính hợp pháp của việc cấp các Giấy chứng nhận này bởi lẽ theo trích lục họa đồ (bút lục 01) thì thửa 443 có diện tích là 4.057m² trong khi đó bà O lại được cấp 4.589m² là có thiếu sót. Trong thực tế thì giữa đất của bà O và ông T chưa có ranh giới rõ ràng. Do vậy, để giải quyết triệt để vụ án nói trên, cần phải làm rõ phần diện tích đất thực tế hiện nay các bên đang sử dụng so với diện tích đất được cấp có sự biến động như thế nào. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Bản vẽ trích đo chính lý Bản đồ địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X thực hiện ngày 26/4/2019 (bút lục số 89) để xác định ông T lấn sang đất bà O có chiều ngang là 01m, chiều dài là 44m để buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 44m² trong khi họa đồ này chưa thể hiện đất bà O bị thiếu bao nhiêu, phần tranh chấp thuộc thửa nào là không phù hợp.

[6] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án, không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng dẫn đến khi giải quyết tranh chấp thì chưa đủ căn cứ vững chắc; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

[7] Về chi phí tố tụng: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí: Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Do hủy án sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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 kháng cáo của ông Nguyễn Thành T.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp Quyền sử

dụng đất” giữa bà Đinh Thị O và ông Nguyễn Thành T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005656 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND tp. X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS tp. X, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch