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

Bản án số **126**/2018/DS-PT
Ngày 08-11-2018
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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Huỳnh Châu Thạch

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2018/TLDS-PT ngày 15/6/2018 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2018/QĐ-PT ngày 02/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim Th,** sinh năm 1987.

Bà Lê Thị Thúy P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số 98B T, phường 11, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Tuyết H**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: số 05 Nam K, phường 1, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng *(văn bản ủy quyền ngày 17/7/2014).*

Bị đơn:

1/ Ông Huỳnh Ngọc V, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ T, Trại M, phường 11, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 6, thôn X, xã T, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Huỳnh Thị Anh Đ,** sinh năm 1978.
Địa chỉ: Tổ 6, thôn X, xã T, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Tổ T, Trại M, phường 11, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của: Ông Huỳnh Ngọc V – Bị đơn.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Bà Thanh được cấp quyền sử dụng đất diện tích 877m^2 thuộc thửa đất số 75 tờ bản đồ 23 (C49-I-96g) phường 11, thành phố Đ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 962538 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/7/2011. Ngày 08/11/2011 bà Thanh chuyển nhượng một phần cho bà Lê Thị Thúy P để đồng sở hữu với bà Thanh. Thửa đất trên giáp ranh với thửa đất 76 của ông Huỳnh Ngọc V, trong thời gian canh tác thửa đất 76, ông Huỳnh Ngọc V có lấn của bà Phương, bà Thanh diện tích đất khoảng 65,20m^2 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sửa dụng đất ngày 14/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; vì căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 962538 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/7/2011 thì diện tích đất tranh chấp chỉ giữa thửa 75 và thửa 76 tờ bản đồ 23 (C49-I-96g) phường 11, thành phố Đ.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 65,20 m^2 (vị trí số 3) theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/9/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ. Diện tích đất tranh chấp hiện nay do bà Đào, ông Tèo đang canh tác trồng rau màu; trường hợp nếu phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý cho bà Đào, ông Tèo thu hoạch hết rau màu trên đất rồi sẽ trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại phiên hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề xuất hướng giải quyết như sau:

Điều chỉnh chiều ngang của phần thứ 3 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng ngày 14/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; theo như họa đồ đo vẽ hiện trạng lập lại vào ngày 15/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất lấn chiếm tại mục 3.2 của họa đồ lập ngày 15/9/2017; nếu bị đơn không đồng ý với yêu cầu này thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất với kết quả thẩm định giá, ngoài ra không còn ý kiến nào khác.

Bị đơn – ông Huỳnh Ngọc V trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do hợp tác xã Tự Phước cấp cho ông Vân năm 1985. Năm 1995 giữa phần đất của gia đình ông Vân với gia đình của ông Phước (bố của chị Thanh) có hàng cây vông để làm ranh giới. Năm 1997 do cà phê cỗi nên ông Vân đã phá đi và trồng hoa màu cho đến nay. Quá trình sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp. Ngày 23/02/1998 ông Vân được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 bà Thanh, bà Phương tự ý phá hàng cây vông này và tự ý xây hàng rào đá mà không được sự đồng ý của gia đình ông Vân. Do giấy chứng nhận của bà Thanh và bà Phương cấp sau ông Vân 14 năm nên việc bà Thanh và bà Phương khởi kiện yêu cầu gia đình ông Vân trả lại phần đất lấn chiếm là không có cơ sở.

Tại phiên hòa giải, ông Vân cho rằng diện tích đất của bà Thanh và bà Phương nhiều hơn so với Giấy chứng nhận được cấp. Vì vậy, ông Vân yêu cầu tính toán lại diện tích của đất của bà Thanh và bà Phương. Ngoài ra ông Vân yêu cầu thể hiện diện tích thửa 76 tờ bản đồ 23 (C49-I-96g) phường 11, thành phố Đ vào trong họa đồ để làm cơ sở giải quyết vụ án. Và ông Vân đề nghị giữ nguyên ranh giới là hàng đá hiện nay do bà Thanh xây dựng. Vì vậy, ông Vân yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Vân thống nhất với kết quả thẩm định giá, ngoài ra ông Vân không còn ý kiến nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Ngọc V và bà Nguyễn Thị L – ông Nguyễn Hồng Lâm: Thống nhất ý kiến nêu trên của ông Huỳnh Ngọc V.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Anh Đ trình bày:

Bà Đào là con ruột, ông Tèo là con rể của ông Vân; vợ chồng ông Tèo, bà Đào được ông Vân cho mượn canh tác sử dụng diện tích đất thuộc thửa 76, giáp ranh với đất của bà Thanh, bà Phương. Trong vụ án này ông Tèo, bà Đào không

có yêu cầu hay ý kiến gì; đối với phần đất tranh chấp đang trồng rau màu, trường hợp nếu phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Phương, bà Thanh thì ông Tèo, bà Đào yêu cầu được thu hoạch xong rau màu, sẽ giao lại phần đất mà ông Tèo, bà Đào đang canh tác.

Tòa án nhân dân thành phố Đ đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Đ đã xử:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Buộc ông Huỳnh Ngọc V, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Anh Đ có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 45,78m^2, có các cạnh cụ thể như sau: Đông giáp đường đi dài 2,70 m; Nam giáp đất bà Thanh, bà Phương dài 34,71m; Bắc giáp đất ông Vân dài 27,58m; thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ 23 (C49-I-96g), tọa lạc tại địa chỉ Phường 11, thành phố Đ và thuộc tiểu mục 3.2, mục 3 của họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 15/9/2017 (họa đồ này là bộ phận không tách rời của bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng hiện nay (theo bản án đã tuyên của Tòa án).

Buộc ông Huỳnh Ngọc V có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 19.756.000đ (mười chín triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2018 bị đơn ông Huỳnh Ngọc V kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vân, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 15/7/2011 bà Thanh được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 962538 với tổng diện tích 877m^2, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 23 (C49-I-96g) phường 11, TP Đ. Ngày 08/11/2011 bà Thanh chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Trần Thị Thúy Phương để đồng sử dụng với bà Thanh, thửa đất trên giáp đất với ông Huỳnh Ngọc V. Quá trình sử dụng đất bà Thanh, bà Phương cho rằng ông Vân lấn chiếm đất nên yêu cầu ông Vân trả lại diện tích đất lấn chiếm, ông Vân không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp quyền sử dụng"* là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc V thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện: thửa đất 76 tờ bản đồ số 23 (C49-I-96g) phường 11, TP Đ có nguồn gốc do Hợp tác xã Tự Phước cấp cho ông Huỳnh Ngọc V vào năm 1985, ông Vân được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/02/1998 (BL số 67). Giáp với thửa 76 của ông Vân là thửa 75 của nguyên đơn có nguồn gốc được ông Nguyễn Hữu Phước, bà Nguyễn Thị Xí (cha, mẹ của bà Thanh) tặng cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2011 được Ủy ban nhân dân phường 11 chứng thực. Ông Phước cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày với ông Vân là ngày 23/02/1998 (BL số 110), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phước gồm 2 thửa đất là thửa 75 và 68 sau đó ông Phước tặng cho thửa 75 cho bà Thanh, chuyển nhượng thửa 68 cho ông Nguyễn Long. Đến ngày 15/7/2011 bà Thanh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 111).

Theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2017 thể hiện đường ranh bản đồ địa chính so với đường ranh đo đạc có sự chênh lệch. Cụ thể, hiện trạng sử dụng đất so với đường ranh bản đồ địa chính thì phần diện tích đất ông Vân đang sử dụng có 65,2m^2 (vị trí số 3) nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại thửa 75,76 tờ bản đồ số 23, phường 11 thành phố Đ thì đất của nguyên đơn thấp hơn đất của bị đơn và được phân cách bởi bờ taluy, phần cao nhất 2m giáp đường đất và phần thấp nhất là phía cuối lô đất. Các bên đều xác định ranh giới đất giữa 2 bên trước đây là hàng cây vông do ông Phước và ông Vân trồng, sau này phá hàng cây vông đi thì bà Thanh là người xây bờ đá (theo bà Thanh là để chặn nước chảy từ trên vườn của ông Vân xuống). Sau đó, bà Thanh lại cho múc đất, phá bờ đá tạo nên độ chênh lệch cao thấp giữa thửa đất 75 và 76. Hiện nay vẫn còn một số viên đá xếp dọc mép đất của nguyên đơn, phần giáp đất bị đơn. Tổng diện tích đất bị đơn đang sử dụng là 3.466.63m^2 (vị trí số 1+3 họa đồ ngày

15/9/2017) nên nguyên đơn cho rằng đất bị đơn cao hơn đất nguyên đơn là do bị đơn đổ đất lên là không có cơ sở. Ông Vân và ông Phước (cha bà Thanh) được cấp đất cùng thời điểm, quá trình sử dụng không có tranh chấp gì. Tranh chấp chỉ xảy ra khi bà Thanh được ông Phước tặng cho thửa đất 75. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tuy nhiên, diện tích đất tranh chấp 65,2m^2 (vị trí số 3), sau đó nguyên đơn chỉ tranh chấp 45,78m^2 (vị trí 3.2) ông Vân đã sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là trái pháp luật nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn (phần diện tích 65,2m^2), giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa các bên là phù hợp.

Do đó, cần phải đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì mới giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm đã chưa xác minh thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về chi phi đo vẽ, thẩm định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự đã ứng chi sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp và nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án. Do hủy án nên ông Vân 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 năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc V, hủy bản án sơ thẩm. Xử:

1/ Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

3/ Về án phí: Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc V số tiền 300.000 đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008095 ngày 25/05/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:
-VKSND tỉnh Lâm Đồng;
-TAND TP Đ (02);
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Vũ Thị Nguyệt