TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 55/2017/DS-PT Ngày 15 tháng 8 năm 2017 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Ba, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57A/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị H; cùng địa chỉ: phường M, quận H, Thành phố Hà Nội. Ông Vũ Văn T, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Đinh Văn H; địa chỉ: đường N, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2014). Ông H có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị T2; cùng địa chỉ: thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh K. Ông Lê Văn T1 có mặt, bà T2 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Phạm Ngọc Q; địa chỉ: đường Trần Phú, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2017 và ngày 17/3/2017). Ông Q có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao Y, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Kon Tum (Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 05/01/2017). Ông Y có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972, địa chỉ: đường P, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Bà C vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Đinh Văn H, địa chỉ: đường N, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 25/7/2014). Ông Đinh Văn H có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị T2 (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2013, được bổ sung ngày 20/12/2013 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Ông Vũ Văn T, bà Trần Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồi gốc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 07, có diện tích 1.545 m^2 tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (sau đây viết tắt là thửa đất số 39) là do Nông trường Đ giao cho Ông Vũ Văn T (nguyên đơn) sử dụng từ năm 1988, đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 144428 ngày 14/7/2003 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 14; phía Tây giáp lô cà phê ông T1; phía Nam giáp thửa đất Ông Lê Văn T1, bà T2 (bị đơn); phía Bắc giáp thửa đất của ông K, ông S.

Ngày 15/3/2011 âm lịch, ông Lê Văn T1 có nhờ ông Phạm Hồng L là hàng xóm của ông Lê Văn T1 gọi điện gặp ông Đặng Xuân H1 là anh rể của ông Vũ Văn T xin nhờ đặt hàng rào lưới B40 để chống trộm trên phần đất thổ cư của ông Vũ Văn T. Được sự đồng ý của ông H1, ông Lê Văn T1 dùng cột và lưới B40 rào từ tường gạch mới xây lên thẳng tường nhà ông Lê Văn T1. Đến tháng 3/2012, ông H1 yêu cầu ông Lê Văn T1 dỡ hàng rào để nguyên đơn rào lại vườn nhưng ông Lê Văn T1 không chịu trả lại đất. Do đó, ngày 13/5/2013 Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn T1 và bà T2 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn (Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm trước đây, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn phần diện tích đất bị lấn chiếm là 131,2 m^2 đất; đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T1).

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã chuyển nhượng một phần diện tích 1.166,3 m^2 đất nằm ở vị trí phía Bắc thuộc thửa đất số 39 cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C và đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 03/01/2014 cho ông H, bà C. Giữa nguyên đơn và ông H, bà C không có tranh chấp gì và diện tích đất này nằm tách biệt, không liên quan đến diện tích đất còn lại đang có tranh chấp.

Sau khi thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2017, tại phiên hòa giải ngày 20/02/2017 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Văn H yêu cầu bị đơn trả lại diện tích bị tranh chấp là 122,63 m^2 với vị trí không thay đổi nhưng chiều rộng phía Tây lô đất còn lại là 2,72 m.

2. Phía bị đơn, ông Lê Văn T1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị T2) trình bày:

Năm 1986, ông Lê Văn T1 được Nông trường 701 giao đất và đến năm 2004 ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với diện tích 4.177,6 m^2 đất mang tên Lê Văn T1 tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 07 (hồ sơ cấp GCNQSDĐ được đo đạc chính quy). Ngày 14/9/2010, ông Lê Văn T1 có yêu cầu tách thửa đất cho vợ là bà Đinh Thị T2 và đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ có diện tích 1.000 m^2 mang tên Đinh Thị T2, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 07. Toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông Lê Văn T1 giáp với diện tích đất của nguyên đơn. Việc ông Lê Văn T1 có nhờ ông Phạm Hồng L hỏi ông H1 để đặt hàng rào là đúng, nhưng sau đó ông Lê Văn T1 chỉ rào trên phần đất của gia đình mình.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại 122,63 m^2 đất (trước đây là 131,2 m^2) vì cho rằng ông Lê Văn T1 đã lấn chiếm thì ông Lê Văn T1 không chấp nhận vì ranh giới thửa đất của gia đình ông với nguyên đơn và lô cà phê là một đường thẳng. Ông Lê Văn T1 cho rằng, ông không lấn chiếm đất của nguyên đơn; nếu diện tích đất có thừa so với GCNQSDĐ là thừa ở ngoài phần đất tranh chấp; việc nguyên đơn làm đơn khởi kiện ông Lê Văn T1 là không đúng mà phải kiện bà T2 mới đúng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn T1 đã có đơn phản tố, yêu cầu buộc ông Vũ Văn T và bà H phải trả lại diện tích đất 70 m^2 đất cho bà T2.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Đ trình bày: Việc UBND huyện cấp các GCNQSDĐ cho các đương sự được thực hiện đúng các quy định của pháp luật, hồ sơ cấp được đo đạc chính quy. Nay các đương sự có tranh chấp, UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và UBND huyện sẽ thực hiện theo đúng quyết định của Tòa án.

3.2. Người đại diện hợp pháp của ông H và bà C trình bày: Vợ chồng ông H, bà C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn T với diện tích 1.166,3 m^2 đất, có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực và đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 03/01/2014 mang tên Nguyễn Thị C và Nguyễn Sỹ H. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ thì vợ

chồng bà C, ông H với ông Vũ Văn T và các hộ liên kề không có tranh chấp gì. Trong thời gian giải quyết vụ án, ông H đã tham gia tố tụng cùng bà C, tuy nhiên sau này ông H và bà C đã ly hôn và thỏa thuận giao quyền sử dụng đất này cho bà C. Bà C xác định việc tranh chấp đất lấn chiếm giữa nguyên đơn và bị đơn không có liên quan đến bà nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/01/2016 Tòa án nhân dân huyện Đ đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Kết quả: Diện tích đất có tranh chấp theo giá thị trường là 3.000.000 đ/m^2, các đương sự không yêu cầu định giá lại; các tài sản trên diện tích đất có tranh chấp bao gồm 09 cây Bời lời, 04 cây Xoan, hàng rào B40 cao l,6 m dài 53,4 m và các cọc rào bê tông. Các đương sự thừa nhận đây là tài sản của ông Lê Văn T1.

4. Tại Bản án dân sự thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS, đình chỉ xét xử một phần vụ án đối với các yêu cầu của các đương sự về việc hủy các GCNQSDĐ số 00215 mang tên Vũ Văn T; GCNQSDĐ số BR621002 mang tên Nguyễn Thị C, Nguyễn Sỹ H; GCNQSDĐ số Đ 509033 mang tên Lê Văn T1.

Căn cứ vào các Điều 255, 256, 261 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003. Chấp nhận đơn khởi kiện ngày 15/3/2013 và yêu cầu thay đổi rút một phần nội dung khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa của nguyên đơn Vũ Văn T.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị T2 phải trao trả lại toàn bộ diện tích 122,63 m^2 đất tại thửa số 39 tờ bản đồ số 07 tổ dân phố 4B thị trấn Đ Huyện Đ, tỉnh Kon Tum (có sơ đồ vị trí và tọa độ địa chính kèm theo) cho Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị H.

Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T1 về việc buộc Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị H phải trả diện tích 70 m^2 đất tại tổ dân phố 4B thị trấn Đ cho bà Đinh Thị T2 và ông Lê Văn T1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí, quy định về thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/4/2017, bị đơn là ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật, không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Lê Văn T1 vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn T1, bà T2 trình bày nội dung kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi bị đơn có yêu cầu được xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với phần đất đang tranh chấp do không nhất trí với kết quả đo đạc ngày 06/01/2017 nhưng không được chấp nhận. Mặt khác, trên diện tích đất tranh chấp có nhiều cây trồng, vật kiến trúc có giá trị lớn của bị đơn nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử đã đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự và những người tham gia tố tụng khác chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất và tọa độ điểm đo đạc làm cơ sở cấp GCNQSDĐ nhận định phần diện tích đất ông Lê Văn T1, bà T2 đang sử dụng chồng lấn lên diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn T, bà H là 145,86 m^2 là có căn cứ. Tuy nhiên, ông Vũ Văn T yêu cầu trả lại 122,63 m^2 trong khi GCNQSDĐ của ông Lê Văn T1 chỉ còn 100 m^2 đất thổ cư nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ phần đất có tranh chấp là đất thổ cư hay đất nông nghiệp, áp dụng giá đối với toàn bộ thửa đất 3.000.000 đồng/m^2 để tính án phí sơ thẩm là không đúng; trong hồ sơ vụ án thể hiện có nhiều số liệu đo đạc không thống nhất với nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số liệu nào là chính xác nhất để làm căn cứ giải quyết vụ án; diện tích đất có tranh chấp có sự biến động do Nhà nước cấp, thu hồi để làm đường nhưng chưa được rõ; một số tài liệu do các đương sự cung cấp còn nhiều mâu thuẫn chưa được đối chất làm rõ và tài sản trên đất chưa được xem xét, giải quyết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận thửa đất số 39 của gia đình Ông Vũ Văn T và thửa đất số 55 của gia đình ông Lê Văn T1 thuộc Tờ bản đồ số 7 tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (sau đây gọi tắt là thửa đất số 39 và thửa đất số 55) đều có nguồn gốc là của Nông Trường Đ và Nông trường X giao cho các hộ gia đình sử dụng từ năm 1983 và năm 1988. Khi giao đất, đại diện Nông trường chỉ giao theo lô, không đo đạc diện tích trên thực địa. Năm 2001, Nhà nước tiến

hành lập hồ sơ kỹ thuật đối với từng thửa đất và lập Tờ bản đồ số 07, tỷ lệ 1:1000 do Chủ tịch UBND thị trấn Đ công nhận đo đúng hiện trạng ngày 29/11/2001 và Giám đốc Sở Địa chính duyệt ngày 13/12/2001 thể hiện: Thửa đất số 39 của hộ ông Vũ Văn T có diện tích 1.656,3 m^2; thửa đất số 55 của hộ ông Lê Văn T1 có diện tích 4.220,6 m^2.

Khi các hộ lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ thì: Tại *"Sơ đồ trích đo thửa đất"* do Phòng Địa chính - Nhà đất huyện Đ lập ngày 07/7/2003 (BL.486) thì thửa đất số 39 của hộ ông Vũ Văn T có diện tích 1.645 m^2 (trong đó đất ở 250 m^2, đất vườn 1.395 m^2); theo đó, diện tích đất được cấp cho hộ ông Vũ Văn T theo GCNQSDĐ số 00215 ngày 14/7/2003 là 1.645 m^2. Đối với thửa đất số 55 của hộ ông Lê Văn T1, tại sơ đồ *"Xác minh quyền sử dụng đất"* do Phòng Địa chính - Nhà đất huyện Đ lập ngày 22/9/2003 thì thửa đất số 55 có diện tích 4.177,6 m^2 (BL.501); theo đó, diện tích đất được cấp cho hộ ông Lê Văn T1 theo GCNQSDĐ số 01300 ngày 15/3/2004 là 4.177,6 m^2.

Giữa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, khi các cơ quan chuyên môn xác minh, đo đạc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì nguyên đơn và bị đơn đều không trực tiếp ký xác nhận ranh giới cho nhau. Tuy nhiên, kể từ ngày các hộ được cấp GCNQSDĐ đến khi xảy ra tranh chấp thì các bên đều không có khiếu nại gì về diện tích đất được ghi trong GCNQSDĐ và cũng không có tranh chấp gì về đường ranh giới giữa các thửa đất.

Như vậy, trong trường hợp cụ thể này các đương sự có tranh chấp về diện tích đất giáp ranh thì Tòa án phải căn cứ vào diện tích đất đã được Nhà nước cấp theo GCNQSDĐ, đường ranh giới thể hiện tại Tờ bản đồ số 7, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, quá trình biến động của các thửa đất, mốc giới và diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng để xem xét, giải quyết.

[2] Xét diện tích đất do ông Vũ Văn T, bà H khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T1, bà T2 phải trả lại cho gia đình ông, thấy rằng:

[2.1] Xuất phát từ việc năm 2011 ông Lê Văn T1 nhờ ông Lợi gọi điện hỏi ông H1 cho mượn đất để đặt bờ rào, nhưng sau đó ông Vũ Văn T đòi đất thì ông Lê Văn T1 không trả mà cho rằng ông không đặt bờ rào trên đất ông Vũ Văn T mà rào trên đất của ông dẫn đến tranh chấp. Theo lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng như ông Lợi, ông Tạo là trước đây có cột mốc giới giữa thửa đất của hộ ông Lê Văn T1 và hộ ông Vũ Văn T là cột bê tông, nay nguyên đơn trình bày là mốc giới này không còn do ông Lê Văn T1 đã đào múc, nhổ đi nên không còn mốc giới nữa.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổ chức 03 lần xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Mặc dù kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có khác nhau, nhưng kết quả đo đạc thì diện tích thửa đất số 55 của hộ ông Lê Văn T1 đều nhiều hơn so với diện tích được ghi nhận trong GCNQSDĐ được cấp ngày 15/3/2014 (tăng từ 164,3 m^2 đến 244,6 m^2). Trong đó, kết quả đo đạc lần cuối ngày 06/01/2017 thể hiện phần diện tích đất thực tế đang sử dụng của hộ ông

Lê Văn T1 nhiều hơn diện tích được cấp trong GCNQSDĐ là 178,65 m^2 (Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn T1 đã thuê Công ty Cổ phần đo đạc & bản đồ S đo đạc lại thì diện tích đất hộ ông Lê Văn T1 sử dụng vẫn nhiều hơn so với diện tích trong GCNQSDĐ là 156,9 m^2). Đối với diện tích thửa đất số 39 của hộ ông Vũ Văn T thì đều thiếu so với diện tích được ghi nhận trong GCNQSDĐ được cấp ngày 14/7/2013 (từ 172,8 m^2 đến 242 m^2); trong đó, kết quả đo đạc ngày 06/01/2017 thể hiện phần diện tích đất thực tế đang sử dụng của hộ ông Vũ Văn T thiếu so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ là 241,2 m^2.

[2.3] Tại *"Sơ đồ diện tích đất ông Lê Văn T1, bà T2 sử dụng chồng lấn lên diện tích đất ông Vũ Văn T đã được cấp GCNQSD đất"* (BL.752), do ông Nguyễn Văn Ch là cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum lập khi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2017 thể hiện diện tích đất có tranh chấp là 143,11 m^2 + 2,75 m^2 = 145,86 m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích với các điểm 13,14,15, A3, A4; ông Nguyễn Văn C tính toán diện tích đất theo yêu cầu này của nguyên đơn là 122, 63 m^2 (BL.814).

[2.4] Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, những người làm chứng và kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2017, so sánh với diện tích được ghi nhận tại các GCNQSDĐ của nguyên đơn và bị đơn thể hiện diện tích đất thực tế hộ ông Lê Văn T1 sử dụng nhiều hơn diện tích được cấp là 178,65 m^2, hộ ông Vũ Văn T thiếu 241,2 m^2; đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật thửa đất và tọa độ đo đạc làm cơ sở cấp GCNQSDĐ để làm căn cứ giải quyết vụ án là đúng. Tuy nhiên, đây mới chỉ là một trong những căn cứ để Tòa án xem xét, giải quyết vụ án nhưng để xem xét, quyết định có chấp nhận toàn bộ, một phần hay không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn T, bà H về việc buộc ông Lê Văn T1, bà T2 phải trả lại toàn bộ diện tích 122,63 m^2 cho ông Vũ Văn T, bà H là còn thiếu căn cứ, chưa bảo đảm tính khách quan, toàn diện vì còn chưa làm rõ những nội dung còn mâu thuẫn sau đây:

[2.4.1] Chưa làm rõ tính pháp lý của việc sử dụng kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2017 làm căn cứ giải quyết vụ án vì các lý do: Chưa có sự giải thích việc sử dụng điểm A3 là điểm gốc hồ sơ kỹ thuật (BL.747, 748) dựa trên căn cứ nào (là điểm gốc khi lập hồ sơ kỹ thuật năm 2001, hay là điểm gốc theo vị trí do đương sự yêu cầu để đo đạc hiện nay); các đường đứt đoạn trong *"Sơ đồ tổng thể xem xét thẩm định tại chỗ..."* (BL.747) có ý nghĩa gì; lý do các số liệu đo đạc tại diện tích đất có tranh chấp khác nhau và so với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ 02 lần trước thì kết quả nào có độ chuẩn xác và có giá trị pháp lý cao hơn để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.4.2] Chưa làm rõ được vì sao đường ranh giới giữa thửa đất của ông Lê Văn T1 với ông Vũ Văn T, ông T3 theo *"Sơ đồ hiện trạng sử dụng"* kèm theo Bản án sơ thẩm thì ranh giới phần diện tích đất buộc hộ ông Lê Văn T1 phải trả cho hộ

ông Vũ Văn T lại nằm lùi vào phía đất hộ ông Lê Văn T1 và trở thành đường thẳng gấp khúc, lệch với đoạn thẳng ranh giới giáp đất ông T3 2,72 m. Trong khi đó, theo Tờ bản đồ số 7 và hồ sơ kỹ thuật các thửa đất lập ngày 03/10/2001 (BL.62, 63) là trùng khớp nhau và đều thể hiện đường ranh giới thửa đất số 39 của hộ ông Vũ Văn T và thửa đất số 55 của hộ ông Lê Văn T1, thửa đất số 53 của hộ ông T3 là một đường thẳng, chỉ có uốn khúc một phần nhỏ phía giáp mặt đường quốc lộ 14.

[2.4.3] Trong hồ sơ vụ án có nhiều lời khai của các đương sự, của những người làm chứng và lời khai tại phiên tòa thể hiện trước đây ranh giới phía Bắc thửa đất số 55 của ông Lê Văn T1 có đường Bờ Lô và đường Bờ Lô này đã được ông Lê Văn T1 đào múc để lấy đất sử dụng.

Về phía nguyên đơn, ông Đinh Văn H cho rằng: *"Nguyên thủy có đường bờ lô, nhưng khi nông trường Đ chỉ và giao đất thì bờ lô đó thuộc đất của nguyên đơn và nguyên đơn sử dụng từ năm 1988. Đến năm 2001 thì có căn cứ rõ ràng xác định không còn bờ lô..."* (BL. 816). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đinh Văn H khẳng định đường Bờ Lô này đã được cấp cho nguyên đơn từ năm 1988; khi lập hồ sơ kỹ thuật năm 2001 thì không còn đường Bờ Lô này.

Về phía bị đơn: Tại Bản tự khai ngày 09/7/2015, ông Lê Văn T1 trình bày *"... đất của ông Vũ Văn T không giáp đất nhà tôi. Thực tế có đất lưu không ngăn cách giữa thửa đất ông Vũ Văn T và đất nhà tôi có chiều rộng 2,6 m dài dọc theo đất nhà tôi và đất ông Vũ Văn T. Trước đây tôi biết đất lưu không này thuộc Nông trường quản lý. Hiện tại giờ ai quản lý tôi cũng không biết. Trước năm 1995 vùng đất lưu không do Nông trường Đ quản lý..."* (BL. 535). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/4/2017, các đương sự đều thừa nhận trong thời gian trước đây khoảng ranh giới giữa thửa đất của ông Lê Văn T1 và ông Vũ Văn T có một Bờ Lô, tuy nhiên đến năm 2001 thì Bờ Lô này không còn nữa. Ông Lê Văn T1 thừa nhận *"Trước đây có một bờ lô, trong quá trình sử dụng thì ông Lê Văn T1 có đào múc diện tích bờ lô này để lấy đất sử dụng và hiện tại đất của ông Lê Văn T1 là một đường thẳng, nếu có đào khoét thì sẽ lấn chiếm sang đất ông T3 và ông T3 sẽ có ý kiến tranh chấp rồi"*; người đại diện của bị đơn cho rằng: *"ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn có một bờ lô nên việc bị đơn đào múc là đối với đất trên bờ lô, không phải đất của nguyên đơn"* và *"trong hồ sơ vụ án có ông Lê Long C đội trưởng C720 và ông Đỗ Công Đ đã xác định có một bờ lô từ Quốc lộ 14 kéo dài thành một đường thẳng. Điều đó chứng minh đất của ông Lê Văn T1 là một đường thẳng. Do đó, cần làm rõ về bờ lô này"* (BL.817). Tuy nhiên, khi được hỏi năm 2001 đường Bờ Lô này có được cấp cho ông Lê Văn T1 không thì ông Lê Văn T1 trả lời: *"Vấn đề này phía bị đơn không rõ"* (BL. 816).

Đối với những người làm chứng: Tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/11/2013, người làm chứng Phạm Hồng L trình bày *"Trước đây, đất của ông H1 (T) cũng như đất cà phê của ông T3 có một bờ lô rộng khoảng 4m (xe ô tô, máy cày chạy được), khi cấp đất cho anh T thì bờ lô đó vẫn thuộc đất anh T, còn bờ lô dưới là*

đất của ông T3 đang làm cà phê giáp đất của ông Lê Văn T1. Sau khi ông Lê Văn T1 hỏi ông H1 mượn để rào thì phía bờ lô giáp đất ông T3, ông Lê Văn T1 cho máy xúc đào trước, sau đó ông Lê Văn T1 lại cho máy xúc đất phía giáp đất nhà ông Vũ Văn T sâu vào khoảng 3 m" (BL.134, 135); tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lợi cũng khẳng định *"Bờ lô đó thuộc đất của ông Vũ Văn T"*. Tại Bản tường trình ngày 14/10/2014, người làm chứng ông Tiêu Văn T3 xác định: *"Tháng 11/2011 (âm lịch), ông Lê Văn T1 đào đất của nhà ông Vũ Văn T, ông Lê Văn T1 gọi Tổ dân phố 4B làm giấy xác nhận tứ cận, đất của tôi và ông Lê Văn T1 là không tranh chấp và lúc này vẫn còn nguyên hàng rào, cây bời lời. Đến tháng 02/2012 (âm lịch), ông Lê Văn T1 tự động dùng máy xúc đào khoét toàn bộ diện tích đất bờ lô chạy từ cọc rào bê tông phía Tây nhà ông Vũ Văn T đến hết lô cà phê nhà tôi (sâu vào khoảng hơn 3 m x 100 m), lấn vào trong cọc rào ông đã rào, sát hàng cà phê nhà tôi. Bức xúc trước việc ông Lê Văn T1 tự ý đào khoét đất nên tôi không còn bờ chắn nước. Tôi định làm đơn kiện ông Lê Văn T1. Khi đó tôi gặp chú tôi là Vũ Đức T nói sự việc, chú T ngăn không cho tôi đi kiện, chú nói đó là bờ lô chắn nước đất nông nghiệp thuộc nông trường quản lý, kiện giải quyết được việc gì..."* (BL.381). Tại Bản tường trình của ông Vũ Đức T ngày 15/10/2014 cũng xác nhận: *"...tôi có phân tích cho ông Lê Văn T1 biết là ông khoét quá sâu vào lô cà phê của cháu tôi, không còn bờ chắn nước, về nguyên tắc bờ lô là để chắn nước cho hai lô trên và lô dưới (lô cà phê của ông Lê Văn T1 thấp hơn lô cà phê của cháu tôi hơn 1 m), đây là bờ lô do quân đội làm khi còn cấy lúa nước không phải đất ông khai hoang. Sau khi hòa giải ông Lê Văn T1 cam kết sẽ xây tường chắn sạt lở và chắn nước dọc theo lô cà phê của cháu tôi (hiện tại ông Lê Văn T1 đã xây được một nửa)"; "Khi tôi đến nhà ông Lê Văn T1 vẫn còn cọc bê tông ranh giới phía Tây đất nhà ông Vũ Văn T giáp với đất nhà ông Lê Văn T1 (diện tích đất ông Lê Văn T1 đã đào khoét khoảng hơn 3 m chạy dọc lô cà phê của cháu tôi, khoét sâu xuống khoảng hơn 1 m bằng với mặt ruộng cũ của ông Lê Văn T1). Tôi là người sống ở đây lâu năm (trước năm 2001 tôi có làm địa chính của thị trấn Đ). Tôi thấy ranh giới phía Bắc đất của ông Lê Văn T1 giáp với đất của ông Vũ Văn T và lô cà phê của cháu tôi (T3) là một đường thẳng (đất nhà ông Lê Văn T1 thấp hơn đất nhà ông Vũ Văn T và đất lô cà phê của cháu tôi hơn 1 m). Hiện tại ông Lê Văn T1 đã khoét như tôi trình bày ở trên do đó không còn là đường thẳng nữa"* (BL. 382).

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc nêu trên thì diện tích đất trên thực tế của hộ ông Lê Văn T1 nhiều hơn so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 15/3/2014. Các đương sự và những người làm chứng đều xác định ông Lê Văn T1 đã đào khoét, sử dụng đường Bờ Lô này. Tuy nhiên, thời điểm ông Lê Văn T1 đào khoét, sử dụng đường Bờ Lô thì có sự mâu thuẫn giữa các lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người làm chứng như đã nêu trên nhưng chưa được đối chất, làm rõ; chưa xác định chính xác vị trí, ranh giới đường Bờ Lô; chưa làm rõ việc ông Lê Văn T1 đào múc, sử dụng đường Bờ Lô và diện tích đất thực tế của ông Lê Văn T1 nhiều hơn trong GCNQSDĐ có liên quan với nhau hay không. Những vấn đề này là rất quan trọng trong việc xác

định ông Lê Văn T1 có lấn chiếm đất của hộ ông Vũ Văn T hoặc của những người khác hay không (Nếu ông Lê Văn T1 đào múc, sử dụng đường Bờ Lô này sau thời điểm Nhà nước tiến hành thực hiện các thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các đương sự và đường Bờ Lô này thuộc thửa đất giao cho ông Vũ Văn T thì mới có cơ sở xem xét việc ông Lê Văn T1 có lấn chiếm đất của hộ ông Vũ Văn T hay không; đồng thời đây cũng là căn cứ để lý giải đường ranh giới giữa thửa đất của hộ ông Lê Văn T1 và hộ ông Vũ Văn T, ông T3 là đường thẳng hay là đường thẳng gấp khúc).

[2.4.4] Theo lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng như ông Lợi, ông Tạo là trước đây có cột mốc giới giữa thửa đất của hộ ông Lê Văn T1 và hộ ông Vũ Văn T là cột bê tông (nay nguyên đơn trình bày là mốc giới này không còn do ông Lê Văn T1 đã đào múc, nhổ đi), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh, đối chất làm rõ cụ thể mốc giới đó trước đây nằm tại vị trí nào khi xem xét, thẩm định tại chỗ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.4.5] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào sự chênh lệch về diện tích của nguyên đơn và bị đơn, so sánh với diện tích đất được ghi nhận trong GCNQSDĐ và tọa độ điểm đo đạc để quyết định buộc ông Lê Văn T1, bà T2 phải trả lại toàn bộ diện tích đất theo yêu cầu của nguyên đơn là 122, 63 m^2, trong khi chưa làm rõ những vấn đề nêu trên đã là thiếu căn cứ, thiếu khách quan và toàn diện.

[3] Về việc xem xét, giải quyết tài sản trên đất tranh chấp: Tại Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2016 (BL.685) và Biên bản định giá tài sản ngày 30/6/2016 (BL.681) đều thể hiện trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản là trụ bê tông, hàng rào lưới B40 và một số cây trồng của ông Lê Văn T1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn T1 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên ông không đề cập đến yêu cầu xem xét, giải quyết. Khi xét xử, thì Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết là không thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 13 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng các tài sản tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên là nằm ngoài diện tích đất tranh chấp; phía bị đơn thì cho rằng các tài sản đó là của bị đơn và nằm trong diện tích đất tranh chấp nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Khi giải quyết, xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án; đồng thời, chưa xem xét và giải quyết đầy đủ, toàn diện các vấn đề của vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần chấp nhận ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Các vấn đề khác do người đại diện hợp pháp của bị đơn đưa ra như: Yêu cầu xem xét diện tích đất của nguyên đơn chỉ có 1.400 m^2, nhưng trong

GCNQSDĐ lại có diện tích 1.645 m^2; khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, nguyên đơn đã giả mạo chữ ký của bị đơn nhưng Tòa án chưa thu thập chứng cứ để làm rõ việc giả mạo chữ ký của bị đơn có ảnh hưởng đến kết quả cấp GCNQSDĐ hay không; chưa xác định rõ phần đất có tranh chấp là đất ở hay đất nông nghiệp nên việc áp dụng giá đất (3.000.000 đồng/m^2) để tính án phí là chưa có cơ sở và bị đơn có yêu cầu được xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với phần đất đang tranh chấp do không nhất trí với kết quả đo đạc ngày 06/01/2017 nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Những vấn đề này do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ chứng cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét; các đương sự cần thu thập, bổ sung chứng cứ để cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[6] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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,

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị H, bị đơn là ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị T2; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Trả lại cho ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị T2 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Trần Thị Phẩm nộp thay theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0000467 ngày 25/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Điền