

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ

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

Bản án số: 120/2023/DS-PT

Ngày: 29-6-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 116/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1953; Cư trú tại: Số 17/5 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Lệ T, sinh năm 1961; trú tại: Số 93 Nguyễn Thị N, Phường 2, thành phố L, tỉnh Đ. Văn bản uỷ quyền ngày 21/01/2019. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Mai Xuân B, sinh năm 1953; Cư trú tại: 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mai Xuân H, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

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

3.1 Bà Trương Thị Thu M, sinh năm 1959; Cư trú tại: 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ,

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Mai Xuân H, sinh năm 1975; Cư trú tại: Số 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

3.2 Anh Mai Xuân H, sinh năm 1975; Cư trú tại: 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số 135 đường Nguyễn Công T, Phường 2, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

3.3 Chị Phan Thị Thu Hương, sinh năm 1977; Cư trú tại: 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ, Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4 Chị Mai Thị Ngọc T, sinh năm: 1973; Cư trú tại: Số 15/32 đường P, Phường 12, thành phố L, tỉnh Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5 Ông Mai Xuân N, sinh năm 1977 và bà Vũ Thị Ngọc T, sinh năm 1978; Cùng trú tại: 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Ông N có mặt, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6 Anh Mai Xuân N, sinh năm 1979; trú tại: 27/44/19 đường L, Quận 7, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Mai Xuân H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 17/17 đường V, phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

3.7 Anh Mai Xuân Thảo, sinh năm 1981 và chị Nguyễn Thị Ánh Nhi, sinh năm 1983; Cùng trú tại: số 17/17 đường V, phường 10, thành phố L, tỉnh Đg, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8 Chị Mai Thị Ngọc Trang, sinh năm: 1983; trú tại: 17/17 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Mai Xuân H, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 17/17 đường V, phường 10, thành phố L, tỉnh Đg. Có mặt.

3.9 Anh Phạm Duy Cường, sinh năm 1980 và chị Mai Phượng Tiên, sinh năm 1984; Trú tại: 17/5 đường V, Phường 10, thành phố L, tỉnh Đ. Có mặt.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị C – Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị C là bà **Phan Thị Lệ T** trình bày:*

Lô đất có diện tích 670m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 21 (C71-III-C) tại 17/15 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt có nguồn gốc của mẹ bà C là cụ Nguyễn Thị Dung. Trước khi chết cụ Dung có lập di chúc để lại toàn bộ tài sản này cho bà Phạm Thị C, đến ngày 03-01-2012 bà C được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 273352. Quá trình sử dụng đất, ông Mai Xuân B đã lấn chiếm khoảng 40cm mặt tiền; do thấy diện tích bị lấn chiếm không lớn nên bà C không khiếu nại. Đến nay ông B lại tiếp tục lấn chiếm mặt tiền đất chiều ngang 1m, tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 12,5m². Vì vậy bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Xuân B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc xác định là 7.9m² (*Đã trừ đi phần diện tích đất lộ giới*).

Bị đơn ông Mai Xuân B, đại diện theo uỷ quyền ông Mai Xuân H trình bày:

Thửa đất số 20, tờ bản đồ C71IIIC, phường 10, thành phố Đà Lạt và thửa đất số 120, tờ bản đồ số 21, phường 10, thành phố Đà Lạt có nguồn gốc của cụ Mai Tài, sau khi cụ Tài chết đã để lại thừa kế cho ông Mai Xuân B. Quá trình sử dụng đất, ông Mai Xuân B đăng ký kê khai, đến ngày 16-12-1998 được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ C71IIIC, Phường 10, thành phố Đà Lạt và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 02-5-2003 đối với thửa đất 120, tờ bản đồ số 21, phường 10, thành phố Đà Lạt, tên chủ sử dụng đất là ông bà Mai Xuân B, Trương Thị Thu M; gia đình ông B sử dụng ổn định, không lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà C. Phần hàng rào từ đường lớn vào khoảng 10 mét, giáp ranh giữa thửa 120 và thửa 24 của phía gia đình bà C đã được phân định bằng việc đóng cọc sắt, hàng rào kẽm gai rõ ràng; khi xây dựng tường nhà giáp ranh, xây dựng bờ taluy phía trước từ khoảng năm 2003, 2004 thì phía gia đình bà C đều không có ý kiến gì. Năm 2018 khi tháo dỡ nhà để sửa chữa lại thì gia đình bà C lại tranh chấp phần bờ ranh đất giữa thửa 120 và thửa 24 của hai gia đình là không có căn cứ. Nay bà Phạm Thị C yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Xuân B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất là 7.9m² thì ông Mai Xuân B không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Phạm Duy Cường, chị Mai Phượng Tiên trình bày: Hiện vợ chồng anh chị đang cùng bà Phạm Thị C sinh sống và quản lý sử dụng tài sản và Quyền sử dụng đất thuộc thửa 24, Tờ bản đồ số 21 (C71-III-C), tại 17/15 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt, thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị C, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C về việc buộc ông Mai Xuân B có nghĩa vụ trả diện tích đất 7.9m² mà bà Phạm Thị C cho rằng thuộc thửa 24, Tờ bản đồ số 21 (C71-III-C) tại 17/15 đường Hùng Vương, phường 10, thành phố Đà Lạt. *(Vị trí số 3 theo Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng phát hành ngày 23 -6-2021 đính kèm bản án).*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/3/2023, bà Phạm Thị C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Lệ Thuỷ vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Mai Xuân H không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Vân là người đại diện theo uỷ quyền của anh Mai Xuân H không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C đối với phần diện tích tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, nhận thấy các đương sự sử dụng đất ổn định, ranh giới rõ ràng, Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C là không đúng với hiện trạng sử dụng đất nên cần phải huỷ một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C, cấp sơ thẩm vi phạm về thẩm quyền xét xử nhưng xét diện tích không lớn và cấp sơ thẩm cũng xác định không huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà căn cứ bản án để điều chỉnh biến động theo thủ tục hành chính là phù hợp. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt. Bổ sung thêm phần tuyên đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông B trả lại diện tích 4.6m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Toà án đã triệu tập hợp lệ chị Phan Thị Thu Hương, chị Mai Thị Ngọc Thùy, chị Vũ Thị Ngọc Tuyền, chị Mai Thị Ngọc Thùy, anh Mai Xuân Thảo, chị Nguyễn Thị Ánh Nhi đến tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn bà Phạm Thị C khởi kiện yêu cầu ông Mai Xuân B trả lại diện tích lấn chiếm 7.9m² thuộc một phần thửa 24, tờ bản đồ số 21 (C71-III-C) tại 17/15 đường Hùng Vương, Phường 10, thành phố Đà Lạt; Còn bị đơn ông B không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị C thấy rằng:

[3.1] Bà C cho rằng nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 (C71-III-C) tại 17/15 đường Hùng Vương, Phường 10, thành phố Đà Lạt là của mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Dung. Sau khi cụ Dung chết để lại toàn bộ thửa đất này cho bà và đến ngày 03-01-2012 được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 273352 với diện tích 670m². Quá trình sử dụng đất, ông Mai Xuân B đã lấn chiếm khoảng 40cm mặt tiền, sau đó tiếp tục lấn chiếm chiều ngang mặt tiền 1m. Vì vậy bà yêu cầu ông B trả lại diện tích theo họa đồ đo đạc của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng là 7.9m². Bị đơn ông Mai Xuân B cho rằng thửa 20, tờ bản đồ C71IIIC, Phường 10, thành phố Đà Lạt và thửa đất số 120, tờ bản đồ số 21, Phường 10, thành phố Đà Lạt có nguồn gốc là của cụ Mai Tài; sau khi cụ Tài chết đã để lại thừa kế cho ông Mai Xuân B, đến năm 2003 B được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa 120 (*thửa 20a*), tờ bản đồ số 21, phường 10, thành phố Đà Lạt; ranh giới giữa 02 thửa đất được phân định bằng hàng rào kẽm gai, đóng cọc sắt rõ ràng; khi xây dựng tường nhà giáp ranh, xây dựng bờ taluy phía trước từ khoảng năm 2003,

2004 thì phía gia đình bà C đều không có ý kiến gì. Năm 2018 khi tháo dỡ nhà để sửa chữa lại thì gia đình bà C lại tranh chấp phần bờ ranh là không có căn cứ, do đó ông không đồng ý trả lại đất như yêu cầu của bà C.

[3.2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện vị trí đất tranh chấp do ông gia đình ông B đang quản lý sử dụng và được phân định bằng hàng rào dây thép gai và đóng cọc bê tông như ông B trình bày là đúng. Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì phần diện tích đất thực tế sử dụng thửa đất số 24 sau khi trừ lộ giới và chưa bao gồm diện tích đất có tranh chấp là $7.9m^2$ được xác định là $627.1m^2$ (*thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng $43m^2$*); còn diện tích đất thực tế sử dụng đất của thửa đất 20-120 sau khi trừ lộ giới và chưa bao gồm diện tích đất có tranh chấp là $7.9m^2$ được xác định là $529.4m^2$ (*thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $08m^2$*). Như vậy, giữa hiện trạng thực tế sử dụng và diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đều có sự chênh lệch, cả bà Phạm Thị C và hộ ông Mai Xuân B đều thiếu diện tích so với Giấy chứng nhận đã được cấp.

[3.3] Qua xem xét thực tế quá trình sử dụng phần diện tích đất có tranh chấp thì thấy rằng:

Năm 2018, khi gia đình ông Mai Xuân B tiến hành việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo hiện trạng căn nhà đã xây dựng trước đó, bà C căn cứ giấy chứng nhận, bản đồ địa chính để tranh chấp, cho rằng ông B lấn chiếm quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế thời điểm bà Phạm Thị C xây dựng trụ cổng vào năm 2011 đã không tiến hành xây dựng trên phần diện tích đất cho rằng thuộc quyền sử dụng của mình mà lại xây chừa ra khoảng 20cm liền kề với bờ kè Taluy cao khoảng hơn 1m do phía gia đình ông B đã xây dựng trước đó (*Có bản ảnh kèm theo do ông B cung cấp*) mà không thắc mắc, khiếu nại gì đối với gia đình ông Mai Xuân B tại thời điểm này. Tiếp ngay sau trụ cổng đó là bờ rào tường gạch kéo từ trụ cổng ra phần đất phía sau khoảng 05 mét (*Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ BL 121*) bà Phạm Thị C cũng không thi công, xây dựng trên phần đất mà cho rằng thuộc quyền sử dụng mà lại thi công trên phần ranh đất hiện hữu giữa nhà bà Phạm Thị C và tường gạch nhà của gia đình ông Mai Xuân B đã xây dựng trước đó là không phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất; nếu cho rằng phía gia đình ông B có việc lấn chiếm đất thì ngay sau khi gia đình ông B xây dựng bờ kè Taluy đá phía cổng nhà bà Phạm Thị C, xây dựng tường nhà giáp ranh với bờ tường gạch, trước thời điểm bà Phạm Thị C xây trụ cổng, tường rào gạch thì bà Phạm Thị C đã có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp. Tuy nhiên trong suốt thời gian ông B xây dựng từ năm 2003, đồng thời sau đó quản lý sử dụng

một thời gian dài thì bà C đều không có tranh chấp gì với ông Mai Xuân B hoặc có khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Nay bà Phạm Thị C chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà không căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế sử dụng đất để cho rằng hộ ông B có lấn chiếm quyền sử dụng đất của mình là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của ông Mai Xuân B đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 273352 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 03-01-2012 đứng tên bà Phạm Thị C; cấp sơ thẩm không xem xét, cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà C là đúng trình tự, qui định của pháp luật là không đúng; bởi lẽ trong trường hợp này việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà C là cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất đã tồn tại trên 20 năm, ranh giới rõ ràng, được các bên thừa nhận; cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ nội dung trên và không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án; bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng không tuyên giao đất cho bị đơn là thiếu sót, trong khi đó Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà C là Quyết định hành chính cá biệt, cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C mới giải quyết triệt để vụ án.

[5] Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh và thu thập đầy đủ chứng cứ và không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm về thẩm quyền xét xử. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do vậy, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[6] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn 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.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DSST ngày 15-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị C với bị đơn ông Mai Xuân B.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi vụ án được tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Đà Lạt, (01);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt,
- Đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

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

(đã ký

Nguyễn Văn Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Châu Thạch Nguyễn Thành Tâm

Nguyễn Văn Đức