

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 69/2022/DS-PT

Ngày: 12 – 4 – 2022.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Duy Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 287/2021/TLPT-DS ngày 07/12/2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DSPT ngày 26/09/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐ-PT ngày 22/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn dịch vụ đầu tư D. Địa chỉ trụ sở: Thôn A, xã O, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị M. Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Võ Ngọc C. Địa chỉ: Đường L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị P (tên gọi khác: Phùng Thị H). Nơi cư trú: Thôn A, xã O, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H;

Địa chỉ: Đường Y, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Thanh K – Luật sư Công ty luật T và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Công C. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản án sơ thẩm, quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Ngọc C trình bày:*

Vào năm 2017, vợ chồng ông Trần Công C, bà Nguyễn Thị Tuyết M nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn B, bà Lê Thị Hoài T 01 diện tích đất tại thôn 4, xã O, huyện E, bao gồm:

+ 01 diện tích được Ủy ban nhân dân huyện E công nhận quyền sử dụng đất có đặc điểm như sau: thửa đất số 423, tờ bản đồ số 06, diện tích 1730m², cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 02xxxx, tọa lạc tại Thôn A, xã O, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Một phần diện tích đất chưa đăng ký biến động xung quanh do có con suối tự nhiên ở phía giáp đường đi. Diện tích đất cụ thể chúng tôi cũng không nắm được, vì ông B bà T đã lấp con suối này, và phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng, các bên không tiến hành đo đạc giao nhận trên thực địa.

Sau khi được công nhận thì đến ngày 08/6/2018 ông C, bà M chuyển quyền sử dụng đất này vào tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn dịch vụ đầu tư D (gọi tắt là Công ty D) do bà M làm giám đốc.

Khoảng giữa năm 2018, Công ty D có nhu cầu xây dựng cây xăng thì phía nguyên đơn có mời địa chính xã O đến tiến hành đo đạc chỉ mốc để xây dựng, khi tiến hành đo đạc có gia đình bị đơn, nhưng buổi tiến hành đo đạc đó lại không lập biên bản cụ thể. Sau đó, cuối năm 2018, khi công ty tiến hành xây dựng trên diện tích đất này thì ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị H có hành vi cản trở, tự ý lấn chiếm đất của Công ty D một diện tích đất có đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp đất Nông trường 716, cạnh ngang 10m;
- + Phía Tây giáp đường đi liên xã, cạnh ngang 10m;
- + Phía Nam giáp đất còn lại của Công ty D, cạnh dài 70m;
- + Phía Bắc giáp đất ông N, bà H, cạnh dài 70m.

Tổng diện tích 700m² (bảy trăm mét vuông).

Trên phần diện tích này ông N, bà P đào một con mương chiều dài 70m; ngang 1m; sâu 70cm chạy dọc theo phía giáp đất còn lại của Công ty D để làm ranh giới lấn chiếm đất.

Hiện nay, sau khi có kết quả đo đạc, chúng tôi xác định phần tranh chấp với bị đơn cụ thể như sau:

1/ Diện tích đất tranh chấp 01, phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phía tây, có cạnh dài 10,1m, giáp đường nhựa; Phía đông, giáp phần diện tích đất tranh chấp 02, có cạnh dài 10m; Phía bắc, giáp phần đất của công ty D có cạnh dài 23,3m; Phía nam, giáp đất ông N, bà H, có cạnh dài 21,4m. Tổng diện tích 222,3m².

2/ Diện tích đất tranh chấp 02, phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty D: Phía tây, giáp phần diện tích đất tranh chấp 01, có cạnh dài 10,1m; Phía đông, giáp phần diện tích đất tranh chấp 03, có cạnh dài 10m; Phía bắc, giáp phần đất của công ty D, có cạnh dài 25,4m; Phía nam, giáp đất ông N bà H, có cạnh dài 26,5m. Tổng diện tích 259,6m².

3/ Diện tích đất tranh chấp 03, phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phía tây, giáp phần diện tích tranh chấp 02, cạnh dài 10m; Phía đông, giáp đất nông trường 716 cạnh dài 10m; Phía bắc, giáp phần đất của của công ty D, cạnh dài 13,2m; Phía nam, giáp phần đất của ông N, bà H là 12,9m. Tổng diện tích 130,2m².

Do đó, tại đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 01 năm 2019, yêu cầu bị đơn trả 700m² đất lấn chiếm nhưng căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng thực tế phía nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị ông N, bà H phải trả diện tích đất lấn chiếm là 613,1m² theo kết quả đo đạc; đồng thời xin rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung buộc san lấp, khắc phục lại hiện trạng ban đầu đối với con mương có diện tích 70m², sâu 70cm.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí cho việc định giá tài sản 2.000.000 đồng nguyên đơn tự nguyện nộp. Đối với chi phí cho việc đo đạc là 10.267.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Phùng Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào tháng 12 năm 2008 âm lịch, vợ chồng tôi (Nguyễn H) có mua 01 diện tích đất 598m², thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ 06 của ông B bà T Khi sang nhượng, các bên có chỉ đất cho nhau, có sự tham gia của ông Phùng Văn I là cán bộ địa chính tiến hành đo đạc, lấy từ mép nhà ông T kéo về phía Tây 20m, theo chiều mặt đường. Sau khi tiến hành đo đạc, ông B và ông I địa chính làm bìa đồ cho gia đình tôi, đến ngày 24/3/2009, vợ chồng tôi đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 00xxxx. Gia đình tôi đã sử dụng ổn định từ đó, trên đất có 01 vườn điều, (vườn điều từ chỗ con mương (mà vợ chồng tôi đào khi có tranh chấp) kéo về phần đất của gia đình tôi mua, và vườn điều bắt đầu từ phần đất tranh chấp 02 và 03; còn đoạn tranh chấp 01 ngày trước là con suối, nên không có điều) đến năm 2018, công ty D san lấp có mức một số cây điều, tôi có ý kiến với gia đình anh

C chị M nhưng không được, sau đó hai bên có phát sinh tranh chấp, vợ chồng tôi có đào 01 con mương như nguyên đơn trình bày, nhưng đào trên phần đất của gia đình tôi. Đối với số cây điều đã bị mức tôi không yêu cầu bồi thường. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi không đồng ý. Gia đình tôi sử dụng 20m ngang tính từ mép nhà ông T đến đất giáp ranh đất của Công ty D, nếu dư tôi xin trả lại. Còn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích của tôi cấp như thế nào tôi không rõ, vì tôi sử dụng đúng như trên sự chỉ đất của ông B chủ đất và cán bộ địa chính ông I.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Công C trình bày:* Bà H cho rằng vườn điều từ phần con mương mà bà H, ông N đào là không chính xác, điều chỉ nằm giáp ranh bên ngoài phần diện tích tranh chấp mà thôi. Việc bà H trình bày là không đúng thực tế, tôi không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DSST ngày 26/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 502, 503 của Bộ Luật dân sự;

- Điều 106 của Luật đất đai 2003;

- Điều 188 luật đất đai 2013.

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty D.

- Buộc bà Phùng Thị P (tên gọi khác: Phùng Thị H), ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả lại cho Công ty D tổng diện tích 183,1m². Có tứ cận: phía Nam có cạnh dài 25,4m, phía đông dài 7,2m; phía tây dài 7,2m và phía bắc dài 26,5m (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Công ty D, bà Phùng Thị P (H), ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng với hiện trạng đang quản lý, sử dụng.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phùng Thị P (H), ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả lại cho Công ty D số tiền 5.133.500 đồng (*Năm triệu, một trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm đồng*).

- Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị P (Phùng Thị H) phải chịu 5.972.923 đồng (*Năm triệu, chín trăm bảy mươi hai đồng, chín trăm hai mươi ba đồng*).

Nguyên đơn Công ty D phải chịu 2.495.500 đồng (*Hai triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm đồng*) đối với phần bị bác yêu cầu.

Đối với phần tổng diện tích 352,5m² thuộc đất suôi, đất ủy ban quản lý, sử dụng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị P kháng cáo đối với Bản án số 45/2021/DSST ngày 26/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/10/2021, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C kháng cáo đối với Bản án số 45/2021/DSST ngày 26/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải giao trả toàn bộ diện tích 613,1m² và buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc.

Ngày 08/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 45/2021/DSST ngày 26/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị P và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện

E được nộp trong thời hạn luật định, các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Tại Bản án và Biên bản nghị án thể hiện Hội đồng xét xử gồm Thẩm phán Hoàng Trí Lý, Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết. Tuy nhiên, tại biên bản phiên tòa lại thể hiện các Hội thẩm nhân dân là ông Y Ník Êban và bà Nguyễn Thị Tuyết. Tại trang 2 của biên bản phiên tòa còn thể hiện việc chủ tọa giải thích về việc thay đổi Hội thẩm nhân dân và cho rằng vì lý do khách quan nên ông Lê Khắc Dũng không thể tham gia phiên tòa được và có bà Nguyễn Thị Tuyết tham gia phiên tòa nhưng thực tế ông Dũng vẫn tham gia phiên tòa.

Về nội dung vụ án:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Phùng Thị P (Phùng Thị H) trả lại 613,1m². Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phùng Thị P (tên gọi khác: Phùng Thị H), ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả lại cho Công ty D tổng diện tích 183,1m². Đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nhưng cấp sơ thẩm không tuyên bác là thiếu sót, giải quyết không đúng quy định của pháp luật.

Cấp sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên mà không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Vì vậy, cần hủy án sơ thẩm để giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phù hợp với quy định của Pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[4] Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung kháng cáo của các bên.

[5] Quá trình giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ diện tích đất thực tế đã cấp cho ông B bà T sử dụng và diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phù hợp không. Xác định phần diện tích đất ông B bà T đã chuyển nhượng cho bà P ông H, khi xác định vị trí thửa đất đã cấp cho bà P ông H thì cần xác định rõ ranh giới với các hộ liền kề (phần giáp ranh đất ông T). Lấy lời khai của ông Phùng Văn I – Nguyên cán bộ địa chính xã O, huyện E để làm rõ nội dung này. Xác minh tại chính quyền địa phương đối với phần diện tích mà nguyên đơn khởi kiện, tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã từ đó không xem xét giải quyết. Xác minh làm rõ việc sử dụng diện tích đất trên có phù hợp với quy hoạch kế hoạch tại địa phương không, có căn cứ để công nhận cho người đang sử dụng đất đó không để có cơ sở pháp lý cho việc xem xét giải quyết đối với diện tích đất trên.

[6] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 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 một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phùng Thị H.

Chấp nhận Kháng nghị số 01/2021/KN-VKS ngày 08/10/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DSST ngày 26/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phùng Thị H và ông Nguyễn Văn N mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai số 0005497 và 0005498 ngày 07/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E. Hoàn trả cho ông Võ Ngọc C 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005541 ngày 19/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại Đà Nẵng
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Vũ Văn Tú