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

Bản án số: 23/2020/DS-PT
Ngày: 18/3/2020
V/v: "Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Bà Đỗ Thị Nhung

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc: "*Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Trương A, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: 887, tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Như L, sinh năm: 1970.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Trương A, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2017, các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Năm 2000, vợ chồng bà H, ông L mua một miếng đất của bà H1 với diện tích hơn 80m^2 thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã X (nay là thị trấn D). Đến năm 2003 gia đình bà H xây nhà và sinh sống trên đất. Sau đó, địa chính của xã và huyện đến đo đất của bà H. Đến năm 2014, gia đình bà H được cấp sổ hồng với diện tích 83.8m^2 đã được UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ số BP 112097 với diện tích 83,80m^2 thuộc thửa 610, tờ bản đồ số 16 tại xã X (nay là thị trấn D) cho ông Trương Như L và bà Nguyễn Thị Thanh H. Trong đó, chiều ngang phía trước là 6,24m, chiều ngang phía sau là 6,03m và chiều dài một cạnh là 12,94m và chiều dài một cạnh là 13,69m. Năm 2003 ông A đào hai hầm cầu lấn sang đuôi đất của bà H và lấy tôn che lên làm chuồng gà chiếm diện tích là 3,94m^2 đất (ngang 1,88m; dài 2,1m). Vợ chồng bà H có nói nhưng ông A trả lời đây là đất công cộng, đất phúc lợi nên ngang nhiên sử dụng. Khi mưa xuống thì nước mưa thấm tường nhà bà H. Bà H có yêu cầu nhưng ông A vẫn không trả đất cho bà H. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A, bà B có nghĩa vụ tháo dỡ chuồng gà và trả lại đất cho bà H với diện tích là 3,94m^2 đất (ngang 1,88m; dài 2,1m).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xác định bà tự nguyện tháo dỡ, san lấp công trình xây dựng trên diện tích đất bị lấn chiếm, bà không yêu cầu ông A, bà B phải tháo dỡ.

Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Trương A trình bày:

Vợ chồng ông A, bà B được nhà nước bán đất theo Nghị định 61 của Thủ tướng Chính phủ tại số nhà 353, đội 13, Nông trường D với diện tích được xác định ranh giới như sau: Phía Bắc: Giáp đường nhựa (20,1m); Phía Đông: Giáp nhà ông Huỳnh Thúc Thắng (26,8m); Phía Nam: Giáp nhà bà Lê Thị Sảnh (18,6m); Phía Tây: Giáp nhà bà Lê Thị Dung (26,3m). Diện tích đất của ông A được cấp là 533m^2, sau khi đổi sổ hồng diện tích bị thu hẹp còn lại là 505m^2 thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 6 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 662589, có chênh lệch giảm 28m^2. Diện tích giảm do hai lần đo này là để sử dụng cho công trình công cộng thì ông A không có ý kiến, nếu thu hồi đất cấp cho bà H thì ông A không đồng ý. Khi đo vẽ làm sổ đỏ cho ông L, bà H thì đã qua nhiều chủ đất và những hộ liền kề cũng không đến để xác định ranh đất. Đối với giấy mua bán giữa bà H1 và bà H năm 2000 thì không có sự xác nhận của tổ an ninh dân phố, không có người làm chứng. Việc gia đình ông A xây dựng hầm cầu và có lợp tôn che làm chuồng gà không phải mới xây dựng mà có trước khi bà H làm nhà. Nay bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông A, bà B tháo dỡ chuồng gà và trả lại đất cho bà H với diện

tích là 3,94m^2 đất (ngang 1,88m; dài 2,1m). Vợ chồng ông không đồng ý vì đây thực chất là đất của nhà ông mà nhà nước đo lại giảm để làm đất công cộng, không phải cấp lại cho bà H, ông L nên vợ chồng ông A không đồng ý trả lại diện tích đất này.

Hiện tại, sức khỏe của vợ ông là bà B rất yếu, không thể ra xã để làm giấy ủy quyền được nên mọi ý kiến của ông sẽ thay cho ý kiến của vợ ông là bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B không có mặt và không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số số 06/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất quyết định :

- Áp dụng Điều 163; điều 164; điều 579 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 100; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H. Buộc ông Trương A, bà Lê Thị B trả lại cho bà H, ông L diện tích đất 3,94m^2 (ngang 1,88m, tính từ cột mốc số 4-5; dài 2,18m, tính từ cột mốc 5-6) đất lấn chiếm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 27/12/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Thống Nhất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ các đương sự phải chịu, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/10/2019 ông Trương A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất vì ông cho rằng bản án sơ thẩm tuyên xử không đúng pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về thủ tục kháng cáo: đơn kháng cáo của ông Trương A trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về nội dung kháng cáo: Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A, bà B có nghĩa vụ tháo dỡ chuồng gà và trả lại đất cho bà H với diện tích là 3,94m^2 đất (ngang 1,88m; dài 2,1m). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Trương A, bà Lê Thị B trả lại cho bà H, ông L diện tích đất 3,94 m^2 (ngang 1,88m, tính từ cột mốc số 4-5; dài 2,18m, tính từ cột mốc 5-6) đất lấn chiếm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 27/12/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Thống Nhất. Cách tuyên như vậy là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (1,88m x 2,18m= 4,09 m^2)

Thực tế đất đang tranh chấp tại bản vẽ thể hiện ở các mốc 4-5, 5-6 là 1,88m x 2,18m = 4,09 m^2 và tương đương với diện tích tranh chấp theo bản vẽ số 1650 ngày 17/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Thống Nhất thể hiện tại các mốc 3, A, 9, 10, 3 là 4,1 m^2.

Do toà án sơ thẩm xét xử tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày: 20/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Thống Nhất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương A làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Trương A xét thấy: Ông A cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của Công ty cao su Đồng Nai. Do ông là công nhân của Công ty nên được Công ty cấp đất vào năm 1983 và được mua hóa giá vào năm 2004 theo Quyết định số 6368/QĐ.CT.UBT ngày 14/12/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này thuộc thửa 455, tờ bản đồ số 16, xã X, huyện T, Đồng Nai. Ông và bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/11/2007. Đến năm 2012, khi nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất bị giảm 28m^2 từ 533m^2 chỉ còn 505m^2. Ông A cho rằng diện tích đất trên bị giảm là do nhà nước lấy đất của ông cấp cho bà H. Ông không đồng ý và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy, lời trình bày của ông A không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ và quy định của nH nước về quản lý đất đai. Cụ thể:

[2.1] Theo tài liệu do chính ông A cung cấp cho Tòa án thì Quyết định số 6368/QĐ.CT.UBT ngày 14/12/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai chỉ bán nhà ở, đất ở cho ông Trương A và bà Lê Thị B với diện tích: nhà ở là 35m^2, đất ở là 400m^2 (bl 18). Tại biên bản làm việc ngày 13/2/2020, ông A cũng không lý giải được vì sao diện tích ông sử dụng và diện tích đất ông được bán hóa giá lại có sự chênh lệch với nhau (bl 199).

[2.2] Căn cứ vào hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 16, xã X, huyện T thể hiện diện tích đất của thửa 455 bị giảm 28m^2 là do giảm diện tích giữa hai lần đo. Ngày 7/5/2012, ông A bà B được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455, diện tích đất là 505m^2. Ông A khẳng định gia đình ông không có khiếu nại

hay khởi kiện gì đối với việc diện tích đất bị thiếu hụt so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007.

[2.3] Ngày 19/12/2013, ông Trương Như L và bà Nguyễn Thị Thanh H mới đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bl 61) đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 16. Ngày 16/6/2014, ông L và bà H mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Do đó, việc ông A nói nhà nước lấy đất của ông để cấp cho bà H là không có căn cứ.

[2.4] Căn cứ vào Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1650/2019 ngày 17/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Thống Nhất thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong thửa đất số 610, tờ bản đồ số 16 cấp cho ông Trương Như L và bà Nguyễn Thị Thanh H.

[2.5] Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, buộc ông Trương A và bà Lê Thị B trả lại cho bà H, ông L diện tích đất tranh chấp là đúng quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bà H cho rằng bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc buộc ông A, bà B trả lại đất cho bà với diện tích là 3,94m^2 đất (ngang 1,88m; dài 2,1m). Bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà, buộc ông A, bà B trả lại cho bà 3,94m^2 đất. Nhưng căn cứ vào Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1650/2019 ngày 17/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Thống Nhất thể hiện diện tích đất tranh chấp chính xác là 4,1m^2. Để đảm bảo cho việc thi hành án, bà đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa diện tích đất mà ông Trương A và bà Lê Thị B phải trả lại cho bà H, ông L là 4,1m^2. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông A, bà B trả lại 3,94m^2 đất cho bà H là đúng với yêu cầu khởi kiện của bà H. Tuy nhiên, ý kiến trình bày của bà H tại cấp phúc thẩm là có căn cứ. Do đó, để đảm bảo cho việc thi hành án cũng như quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại từ đầu.

[4] Về án phí: ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông A 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163; điều 164; điều 579 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 100; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bác đơn kháng cáo của ông Trương A, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí: Ông Trương A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trương A 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0007675 ngày 01/10/2019 của Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

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

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;*
- *Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất*
- *Chi cục THADS huyện Thống Nhất;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: VT, hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Lệ Trang