

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 14/2020/DS-PT.

Ngày: 15-5-2020.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**;
Ông **Nguyễn Quốc Thiện**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Hoàng Tiến** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2020/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Quốc C**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 17 N, thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1959 và bà **Trần Thị Thanh T1**, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số 19 N, thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Ánh T**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 17 N, thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị Ánh T**: Ông **Trương Quốc C**; địa chỉ: Số 17 N, thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Quốc C và bị đơn ông Trần Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trương Quốc C trình bày:

Năm 1996, ông được Nhà nước cấp một mảnh đất tại Khôi 6, thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam, đến năm 1999 ông làm nhà ở. Năm 2007, ông làm đơn xin và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn K xác nhận nguồn gốc đất gia đình ông sử dụng ổn định từ năm 1996, không có tranh chấp. Năm 2008, UBND thị trấn K lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và những hộ tứ cận ký xác nhận. Cụ thể: phía Đông giáp đất Bệnh viện huyện P, phía Tây giáp đường nội thị, phía Nam giáp đất nhà ông D, phía Bắc giáp đất ông H. Ngày 21/10/2008, ông được cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc và cấp Trích lục bản đồ số 124/2008/TNMT đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 11, diện tích 178,5m² tại đường N, thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Năm 2013, Nhà nước thu hồi của gia đình ông 9,2m² đất để làm đường N nên diện tích còn lại là 169,3m². Năm 2018, gia đình ông nộp tiền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị gia đình ông Trần Văn D là hộ liền kề lấn chiếm sử dụng diện tích 17,1m². Qua đo đạc lại, xác định diện tích đất bị vợ chồng ông Trần Văn D và bà Trần Thị Thanh T1 lấn chiếm là 18,1m² (chiều rộng mặt trước giáp đường N 0,78m; chiều rộng mặt sau giáp Trung tâm Y tế huyện P 0,87m; chiều dài 22,04m). Nay, ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn D và bà Trần Thị Thanh T1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 18,1m² và tháo dỡ toàn bộ những tài sản nằm trên diện tích đất 18,1m² (tính cả phần không gian phía trên và dưới lòng đất) theo quy định của pháp luật đất đai.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, đồng bị đơn là ông Trần Văn D trình bày:

Năm 1996, gia đình ông được Nhà nước cấp mảnh đất hiện tại và tiến hành xây dựng nhà ở. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính thì được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 12/3/2009. Khi ông Trương Quốc C xây dựng nhà thì giữa các hộ liền kề là gia đình ông, gia đình ông C và gia đình ông H (nay là ông Lưu Văn C1) thống nhất nhà ông C xây ở giữa khu đất để lại phần diện tích hành lang hai bên làm khu sinh hoạt chung của 03 nhà. Khi Trung tâm Y tế huyện P xây lại tường rào đã cấp thêm cho các hộ dọc theo tường rào, trong đó phần diện tích cấp thêm cho gia đình ông là 18,56m².

Năm 2013, khi triển khai nâng cấp đường N, UBND huyện P đã thực hiện công tác thu hồi đất và trích lục lại bản đồ địa chính, gia đình ông căn cứ trích lục đó để tiến hành sửa chữa lại nhà sau đã xuống cấp. Trong thời gian sửa lại nhà không có ý kiến phản hồi từ các hộ liền kề. Riêng phần mái che hành lang để tránh bị mưa tạt, ông C đã thống nhất cho gia đình ông làm mái che lợp tôn và phần kết cấu mái che được gắn vào tường nhà ông C.

Đầu năm 2018, ông xin điều chỉnh lại GCNQSDĐ thì được hướng dẫn phần đất hành lang giữa hai hộ là phần đất tranh chấp cần phải có sự thỏa thuận của hai bên. Ngày 29/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P và UBND thị trấn K tiến hành đo đạc, kiểm tra xác định lại mốc giới thửa đất của hộ ông Trương Quốc C không đúng theo trích lục năm 2013 nên gia đình ông không thống nhất với nội dung biên bản.

Thực tế gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình ông C, trước đây vợ chồng ông không nghĩ diện tích đất $18,1m^2$ (đường luồng giữa hai nhà) là của gia đình ông C. Nhưng qua trình bày của ông Trương Quốc C và các tài liệu, chứng cứ về việc đo đạc diện tích đất mà UBND huyện P cung cấp thì diện tích đất tranh chấp $18,1m^2$ hiện nay gia đình ông đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình ông C, bà T nên gia đình ông thống nhất trả lại cho gia đình ông C. Nhưng phần không gian đoạn phía sau trên mái nhà và đường ống dẫn nước phía dưới lòng đất trong diện tích $18,1m^2$, mong gia đình ông C cho gia đình được sử dụng, còn phần diện tích $1,019m^2$ gia đình ông đã xây dựng nhà kiên cố nên không thống nhất tháo dỡ.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn là bà Trần Thị Thanh T1 trình bày: Bà thống nhất như nội dung trình bày của chồng bà là ông Trần Văn D; ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:

Bà thống nhất như nội dung trình bày của chồng bà là ông Trương Quốc C; ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc C đối với vợ chồng ông Trần Văn D và bà Trần Thị Thanh T1 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Trần Thị Thanh T1 phải trả lại cho vợ chồng ông Trương Quốc C và bà Nguyễn Thị Ánh T diện tích đất đã lấn chiếm là $17,081m^2$ (chiều rộng mặt trước $0,78m$, chiều rộng mặt sau $0,77m$ với chiều dài $22,04m$), địa điểm đất tại số 17 đường N, tổ dân phố số 4 (khối 6 cũ), thị trấn K, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Trần Thị Thanh T1 phải trả bằng tiền tương đương với giá trị diện tích đất $1,019m^2$ (chiều rộng mặt sau $0,10m$ với chiều dài $20,38m$) cho vợ chồng ông Trương Quốc C và bà Nguyễn Thị Ánh T với số tiền 1.283.940 đồng theo định giá và vợ chồng ông Trần Văn D, bà Trần Thị Thanh T1 được quyền sử dụng, quản lý đối với diện tích đất $1,019m^2$ (chiều rộng mặt sau $0,10m$ với chiều dài $20,38m$).

4. Về tài sản gắn liền trên đất, buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Trần Thị Thanh T1 phải tháo dỡ toàn bộ những tài sản nằm trên diện tích đất 17,081m² (*mái che lợp tôn, phía dưới nền lát gạch men và phần mái nhà chính tầng 2 đoạn phía sau lẫn trên không gian*) để trả lại quyền quản lý và sử dụng đất cho vợ chồng ông Trương Quốc C và bà Nguyễn Thị Ánh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Quốc C và bị đơn ông Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ (*xem xét, thẩm định tại chỗ*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quốc C và bị đơn ông Trần Văn D thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót như sau:

[2.1] Mặc dù, các đương sự không yêu cầu nhưng xét thấy cần thiết nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 22/8/2019. Tuy nhiên, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích đất tranh chấp là 18,1m² nhưng không có sơ đồ trích đo phần diện tích đất tranh chấp, không xác định vị trí và tứ cận phần đất tranh chấp, vị trí phần đất buộc vợ chồng ông Trần Văn D tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho vợ chồng ông Trương Quốc C cũng như vị trí phần đất giao cho vợ chồng ông Trần Văn D được quyền quản lý, sử dụng và bản án sơ thẩm cũng không có sơ đồ bản vẽ kèm theo là không có cơ sở để thi hành án trên thực tế.

[2.2] Về tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc vợ chồng ông Trần Văn D, bà Trần Thị Thanh T1 phải tháo dỡ toàn bộ những tài sản nằm trên diện tích đất 17,081m² (*mái che lợp tôn, phía dưới nền lát gạch men, mái nhà chính tầng 2 một đoạn phía sau đã lẫn trên không gian*) để trả lại quyền quản lý và sử dụng đất cho vợ chồng ông Trương Quốc C, bà Nguyễn Thị Ánh T. Nhưng, trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2019 không thể hiện có tài sản trên đất là nền lát gạch men; đồng thời, khi xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định phần tài sản trên đất buộc bị đơn tháo dỡ gồm: Mái che lợp tôn, phần mái nhà chính tầng 2, phần nền lát gạch men có kích thước và diện tích cụ thể là bao nhiêu, chưa mô tả kết

cấu phần mái nhà chính tầng 2 của bị đơn để xem xét có tháo dỡ được hay không, trường hợp tháo dỡ thì có ảnh hưởng gì đến giá trị sử dụng, kết cấu của cả ngôi nhà hay không, mà xử buộc ông D, bà T1 phải tháo dỡ phần tài sản này là chưa có cơ sở.

[2.3] Hơn nữa, bị đơn khai dưới lòng đất (*tại vị trí đất tranh chấp*) có đường ống dẫn nước của bị đơn và nguyên đơn yêu cầu buộc tháo dỡ toàn bộ tài sản từ trên không gian xuống dưới lòng đất. Nhưng, khi xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ có tài sản này hay không để xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng phần trên không gian ở phía trước (*mặt tiền*) của diện tích đất 17,081m² buộc ông D, bà T1 trả lại cho ông C, bà T có mái nhà của ông D, bà T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.4] Ngoài ra, biên bản định giá ngày 22/8/2019 không thể hiện Hội đồng định giá tài sản có xác định được giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hay không, mà chỉ xác định theo giá Nhà nước quy định nên khi xử giao diện tích đất 1,019m² cho vợ chồng ông D, bà T1 được quyền sử dụng và buộc ông D, bà T1 trả giá trị quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông C, bà T theo giá Nhà nước quy định với số tiền 1.283.940 đồng là gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà T.

[2.5] Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, để có cơ sở giải quyết vụ án được toàn diện, đúng quy định pháp luật và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quốc C và bị đơn ông Trần Văn D, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên ông Trương Quốc C và ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quốc C và bị đơn ông Trần Văn D, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Quốc C và ông Trần Văn D không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trương Quốc C số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002207 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002208 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/5/2020).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Phước Sơn;
- Chi cục THADS huyện Phước Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo