

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 49/2023/DS-PT

Ngày: 20-3-2023

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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 380/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm dừng phiên tòa số 311/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2022, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử vụ án Dân sự số 189/TB-TA ngày 06 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ PL, sinh năm: 1985; cư trú tại số 1246, Quốc lộ A, xã ĐL, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Huỳnh TT, sinh năm: 1984, bà Nguyễn Thị TD, sinh năm: 1986; cư trú tại số nhà 1310B, Quốc lộ A, xã ĐL, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị TD - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 05/5/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá tham gia tố tụng của ông Hồ PL thì: Vào năm 2014 ông được

cha, mẹ tặng cho 01 mảnh đất có diện tích là 744m² trong đó có 400m² đất ở thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số H.180.IV theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P. 372309 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 26/7/1999 đứng tên ông Hồ KT (cha đẻ của ông). Đất của ông giáp với đất của ông Huỳnh TT, do ông không ở tại địa chỉ này nên trong thời gian dài gia đình ông TT đã lấn chiếm của ông diện tích cả phía trước và phía sau khoảng 56m² (trong đó lấn chiếm mặt tiền khoảng 0,5m chạy dài theo diện tích đất khoảng 20m, phía phần đuôi đất khoảng 46m). Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh TT, bà Nguyễn Thị TD phải trả cho ông diện tích đất bị lấn chiếm 49,1m² theo kết quả đo vẽ. Ông đồng ý với kết quả định giá ngày 02/06/2022.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Huỳnh TT, bà Nguyễn Thị TD thì: Vào ngày 09/3/2015 vợ chồng ông, bà đã sang nhượng lại căn nhà của bà Trần Thị TV nằm trên diện tích đất 538m², thửa đất số 246, tờ bản đồ số H.180.IV, thuộc xã ĐL, thành phố X. Trước năm 2015 bà TV đã xây nhà, xây tường rào cố định và không có ai tranh chấp, tường rào bà TV đã kê bờ móng vững chắc bằng đá chẻ và cột bê tông bên trên được rào bằng lưới B40 bao quanh thửa đất, phía trước cổng bà TV xây tường ở phía dưới và bên trên làm bằng khung sắt. Sau khi về sử dụng thì vợ chồng ông, bà đã cắt khung sắt phần bên trên dựng mái vòm và nâng cao bờ tường để mở tiệm làm ghê và buôn bán. Vợ chồng ông, bà vẫn để nguyên phần móng cũ không xây mới hay sửa chữa gì thêm. Ranh giới giữa nhà vợ chồng ông, bà và nhà ông PL hiện nay vẫn còn nguyên mốc giới. Trong quá trình sống tại địa chỉ này thỉnh thoảng ông PL có xuống thăm đất của mình và hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Ông PL được cha, mẹ cho đất vào năm 2014, nay khởi kiện đòi phải trả lại diện tích đất 49,1m² thì vợ chồng ông, bà không đồng ý vì khi vợ chồng ông, bà mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà TV thì sử dụng đúng ranh giới cho đến nay không hề lấn chiếm đất của ai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 33/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022; Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ PL đòi phần diện tích đất xin rút yêu cầu là 6,9m²;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ PL đối với bị đơn ông Huỳnh TT và bà Nguyễn Thị TD như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông TT và bà TD được sử dụng diện tích đất 49,1m² thuộc một phần của thửa số 247, tờ bản đồ số H.180.IV, xã ĐL, thành phố X (có sơ đồ trích lục vị trí đất tranh chấp kèm theo). Buộc bị đơn ông TT và bà TD phải thanh toán trả cho ông Hồ PL số tiền là 200.000.000đ.

Các đương sự phải có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, xin cấp lại, điều chỉnh lại diện tích đất cho phù hợp với thực tế mà mình đang sử dụng được công nhận, theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/9/2022 bà Nguyễn Thị TD có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị TD vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Hồ PL không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị TD; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Hồ PL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh TT, bà Nguyễn Thị TD phải trả cho ông PL diện tích đất bị lấn chiếm theo kết quả đo vẽ thực tế là 49,1m² thuộc thửa số 247, tờ bản đồ số H.180.IV, xã ĐL, thành phố X. Vợ chồng ông TT, bà TD không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị TD thì thấy rằng:

Nguồn gốc lô đất thuộc thửa đất số 247 tờ bản đồ số H.180.IV, xã ĐL, thành phố X của ông Hồ PL là do nhận tặng cho từ ông Hồ KT (cha đẻ của ông Hồ PL) với diện tích là 744m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 372309 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông KT ngày 26/7/1999.

Còn lô đất có diện tích đất 538m² thuộc thửa số 246, tờ bản đồ số H.180.IV, tại xã ĐL thành phố X của vợ chồng ông TT, bà TD có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị TV vào ngày 09/3/2015. Khi nhận chuyển nhượng thì đã có căn nhà cấp 4 nằm trên đất.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm diện tích cả phía trước và phía sau trong một thời gian dài nên khởi kiện tranh chấp. Bị đơn cho rằng phần diện tích đang tranh chấp hiện nay bị đơn sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay.

[3] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 14/02/2023 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp được ký hiệu số 3, diện tích 19,5m² (trong đó có 11,4m² thuộc thửa đất số 247, có 7,1m² thuộc thửa 773 và 1m² thuộc đường). Như vậy, trong diện tích đất này có một phần đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng của phần diện tích đất này có căn nhà được xây dựng kiên cố. Theo bị đơn thì căn nhà này đã được chủ cũ là bà Trần Thị TV xây dựng từ năm 1988, tường rào được xây cố định và không có ai tranh chấp, dưới tường rào bà TV đã kê bờ móng vững chắc bằng đá chẻ và cột bê tông bên trên được rào bằng lưới B40 bao quanh thửa đất, phía trước cổng bà TV xây tường ở phía dưới và bên trên làm bằng khung sắt, sau này bị đơn có sửa chữa trên cơ sở nhà cũ đã được xây dựng trước đó. Theo đó, các cột mốc nhằm xác định ranh giới giữa hai nhà vẫn còn tồn tại.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng giữa bị đơn với bà TV để đánh giá lời khai của bị đơn cũng như lời trình bày của bà TV hiện trạng của căn nhà hiện nay do bị đơn quản lý, sử dụng so với thời điểm các bên thực hiện việc giao dịch có biến động không, vị trí, hình thể của căn nhà và lô đất như thế nào. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng không đưa Ủy ban nhân dân thành phố X vào tham gia tố tụng để đánh giá trình tự, thủ tục xét cấp và tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn cũng như bị đơn để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án mới đảm bảo việc giải quyết một cách toàn diện.

Mặt khác, năm 2010 bà TV có làm đơn xin sửa chữa nhà theo hiện trạng được Ủy ban nhân dân xã ĐL, thành phố X xác nhận, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ tại thời điểm sửa chữa nhà thì có việc coi nói, lấn chiếm phần diện tích đất hiện nay hay không? Hay việc sửa chữa nhà được làm trên kết cấu của căn nhà cũ như theo đơn của bà TV.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/12/2022, bị đơn cho rằng hiện tại ngoài vợ chồng ông TT, bà TD đang ở tại căn nhà có một phần đang bị tranh chấp với nguyên đơn thì còn 02 người con chung của ông TT, bà TD đang cùng ở. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 02 người con này vào tham gia tố tụng là có thiếu sót bởi lẽ trong trường hợp buộc vợ chồng ông TT, bà TD phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm (nếu có) thì cũng ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của những người sống chung trong căn nhà nói trên.

Bên cạnh đó, ông PL cũng thừa nhận trên phần diện tích đất tranh chấp hiện nay ông đang cho thuê và người thuê có đầu tư công trình trên đất, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ để đưa người này vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[8] Về chí phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khi thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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 bà Nguyễn Thị TD.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa ông HỒ PL với vợ chồng ông Huỳnh TT, bà Nguyễn Thị TD.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chí phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị TD không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, bà TD được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã

nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005321 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

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 tp. X (01);
- Chi cục THADS tp. X (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch