

Bản án số: 75/2018/DS-PT

Ngày: 29-11-2018

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đinh Văn Long**

Các Thẩm phán:

Bà **Nguyễn Thị Liên**

Ông **Nguyễn Quốc Thiện**

Thư ký phiên toà: Ông **Ninh Minh Tân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2017/TLPT-DS ngày 25-10-2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 29-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2018/QĐ-PT ngày 25-01-2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1927.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Công H**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Hồng T** – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Nam.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Ông **Trần Công X**, sinh năm 1978.

- Ông **Trần Công H**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Ông **Trần Công T**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Bà **Trần Thị Kim O**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Bà **Trần Thị Thu Đ**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn X, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1936.

- Ông **Trần Công L**, sinh năm 1960.

- Ông **Trần Công T**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Khu 10, xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Sau giải phóng, bà Nguyễn Thị Kim C và chồng là ông Trần Công N (*chết năm 1994*) về sinh sống tại thôn H, xã Đ. Trong quá trình sinh sống bà Lê Thị B đã lấn chiếm đất của nhà bà bằng cách giở hàng rào lấn nhau dẫn đến hai bên cãi vã nhiều năm. Năm 2015, ông Trần Công H là con trai bà B ngang nhiên đổ vật tư xây dựng lên đất nhà bà C. Bà khiếu nại, UBND xã Đ nhận đơn và xuống xác minh ranh giới đất của hai hộ, xác định diện tích đất nhà bà Lê Thị B thừa 135,2m², diện tích đất nhà C bị thiếu 135,2m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Vì vậy bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị B trả lại diện tích 135,2m² đất đã lấn chiếm cho bà.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị B trình bày:

Giữa hai thửa đất có ranh giới rõ ràng, đã sử dụng ổn định trên 30 năm, không hiểu vì sao đến năm 2016 bà C lại khởi kiện. Bà C yêu cầu trả lại đất thì gia đình bị đơn không đồng ý vì thực tế bà B không có lấn đất của bà C. Việc chênh lệch đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do UBND huyện Đ cấp sai khi tiến hành đo đạc và đăng ký quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần Công X, bà Trần Thị Thu Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị B trả lại diện tích 135,2m² đất đã lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T trình bày:

Nguồn đất đất là của ông nội bác tên Trần Công N, sau giải phóng không có người ở, năm 1976 ông Trần Công N và ông Trần Công Đ thỏa thuận chia thửa đất này thành hai thửa đất vườn bằng nhau mỗi người một nửa. Bên nhà bà B có một con mương, khi con mương không sử dụng nữa thì gia đình bà B lấp và cải tạo lại nên có dư ra một phần đất. Nay bà C kiện yêu cầu đòi lại đất thì ông T không đồng ý. Để giữ tình cảm gia đình thì ông T đồng ý theo nguyện vọng của ông Trần Công N và ông Trần Công Đ là chia hai thửa đất vườn có diện tích bằng nhau, nếu diện tích vườn của bà Lê Thị B thừa thì gia đình bà B sẽ đồng ý chuyển qua cho hộ bà C cho đủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công H, bà Trần Thị Kim O thống nhất nội dung trình bày của ông Trần Công T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Trần Công L, ông Trần Công T không có yêu cầu về quyền lợi, giao cho bà Lê Thị B toàn quyền quyết định.

Với nội dung như trên, tại bản án sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 29-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã áp dụng Điều 147, Điều 203, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; 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. Xử: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim C, chấp nhận sự tự nguyện của đại diện bị đơn bà Lê Thị B, hộ bà B chuyển qua cho hộ bà C 30m² đất (có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 06-9-2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C 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 phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các bên đương sự được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27-7-1995 của hộ ông Trần Công N có bà Nguyễn Thị T đứng tên kê khai đăng ký nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà Nguyễn Thị T là bà Nguyễn Thị Kim C hay là một bà T nào khác, nếu bà T là người khác thì cần phải đưa các con bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi cho họ. Vì vậy đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C xử hủy bản án sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 29-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C không rút đơn kháng cáo, không rút đơn khởi kiện, đề nghị HĐXX buộc gia đình bà Lê Thị B phải trả lại cho gia đình bà C diện tích đất 135,2m² theo đúng diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 27-7-1995, bà Nguyễn Thị T đứng tên kê khai đăng ký đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.304m², loại đất thổ cư tại thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, đến ngày 02-12-1996, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Công N đối với diện tích đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Công X cho rằng ngoài tên C thì bà C không còn tên nào khác, bà C cũng không mang theo Chứng minh nhân dân và cũng không nhớ được số Chứng minh nhân dân của mình. Ông Trần Công T, ông Trần Công H cho rằng Nguyễn Thị T chính là bà Nguyễn Thị Kim C. Khi đối chiếu số Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị Kim C có trong hồ sơ vụ án và số Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị T trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27-7-1995 thì hai số Chứng minh nhân dân là khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ Nguyễn Thị T là ai khi đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Công N là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ hợp pháp của những người sử dụng đất trong hộ ông Trần Công N.

[2] Lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện ông Trần Công N ngoài vợ là bà Nguyễn Thị Kim C còn có thêm hai người vợ khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ để đưa những người con riêng của ông Trần Công N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[3] Bản án sơ thẩm cho rằng hai thửa đất của hộ ông Trần Công N và hộ ông Trần Công Đ đã được hai bên phân chia ranh giới và sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay, các bên thừa nhận ranh giới theo thực tế sử dụng nhưng không biết ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp như thế nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm, lời khai của các bên đương sự có sự mâu thuẫn về ranh giới sử dụng đất. Ông T, ông H cho rằng ranh giới sử dụng đất có đóng cọc tre, sau đó đắp bờ men làm ranh giới. Ông X, bà C cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường có từ thời Pháp thuộc, sau này là hàng cau. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được ranh giới hai thửa đất sử dụng trên thực tế và ranh giới trên hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng xử bác yêu cầu khởi kiện của bà C là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[4] Ngày 02-12-1996, hộ ông Trần Công Đ (*Lê Thị B*) được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.084m², loại đất thổ cư; hộ ông Trần Công N (*Nguyễn Thị Kim C*) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, diện

tích 1.304m², loại đất thổ cư. Năm 2015, hai bên xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã Đ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Kim C (*Trần Công N*) là 1.168,8m², giảm so với diện tích trong Giấy chứng nhận được cấp là 135,2m²; đất của hộ bà Lê Thị B (*Trần Công Đ*) là 1.220m², tăng so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận là 136m². Ngày 03-01-2017, Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành thẩm định, định giá, đo đạc thì diện tích của hộ ông Trần Công Đ (*Lê Thị B*) là 1.240,5m², tăng so với diện tích trong Giấy chứng nhận là 156,5m²; diện tích của hộ ông Trần Công N (*Nguyễn Thị Kim C*) là 1.180m², giảm so với diện tích trong Giấy chứng nhận là 124m² và xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai hộ là 124m².

Tại biên bản giải quyết đơn khiếu nại ngày 27-01-2015 thể hiện “...*căn cứ hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ giải thửa năm 1996, các biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực tế của hai hộ, việc khiếu nại của hộ bà Nguyễn Thị Kim C là có cơ sở...*”, “...*sau khi kết luận, hai hộ đã trao đổi thống nhất phần diện tích voi lên để cho hộ bà Lê Thị B (ông Trần Công H) sử dụng đến ngày 31-12-2015 để hỗ trợ phần công đắp đất, sau thời gian trên hộ ông bà Lê Thị B (ông Trần Công H) bàn giao phần đất trên cho hộ bà Nguyễn Thị Kim C sử dụng...*”. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 14-4-2016 cũng thể hiện “...*hộ ông Trần Công H thống nhất kết luận tại biên bản giải quyết ngày 27-01-2015, thống nhất trả lại phần diện tích đất ở là m²...*”, “...*thống nhất kết luận tại biên bản giải quyết ngày 27-01-2015 mà hai bên đã ký kết, đề nghị hai bên thực hiện...*”.

Tại Công văn số 1043/UBND-TNMT ngày 21-4-2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc trả lời Công văn số 04/CV-TA ngày 15-02-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ thể hiện “...*Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Công N và hộ ông Trần Công Đ đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì cả hai hộ là người sử dụng đất theo sổ mục kê, sổ địa chính; có đơn đăng ký quyền sử dụng đất, được Hội đồng đăng ký đất đai xã Đ họp xét, có tên trong danh sách niêm yết công khai và được Ủy ban nhân dân xã Đ lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”.

Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ cung cấp hồ sơ kê khai, đăng ký đất đai của hộ bà C và hộ bà B qua các thời kỳ nhưng được trả lời hiện nay có bản đồ lập theo Chỉ thị 299/TTg và bản đồ lập năm 1990 nhưng không có hồ sơ kê khai đăng ký kèm theo. Như vậy việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông N và hộ ông Đ theo Chỉ thị 299/TTg và xác lập hồ sơ địa chính năm 1990 không đảm bảo đầy đủ thủ tục như: Không có biên bản xác định ranh giới tứ cận với chủ sử dụng tiếp giáp, không có sổ mục kê, sổ đăng ký. Do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ ông N và ông Đ chỉ căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, sổ mục kê và sổ đăng ký theo Nghị định 64/CP mà không có biên bản đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới là không đủ cơ sở pháp lý để xác định diện tích đất thực tế các bên sử dụng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ ranh giới giữa đất bà C và đất bà B tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới hiện nay có gì khác nhau, để xác định việc bà B có lấn đất của bà C hay không, nhưng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C là chưa

đủ cơ sở; chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn chuyển cho bà C 30m² để cân bằng diện tích giữa hai hộ là chưa đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các cá nhân trong hộ ông Trần Công N. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm xét cần chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C, hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu, hoàn trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 29-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim C không phải nộp. Hoàn trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010757 ngày 12-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-11-2018).

Nơi nhận:

- Các cơ quan THTT;
- Những người TGTT;
- Lưu.

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

Đinh Văn Long