

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 17/2023/DS-PT

Ngày 04/8/2023.

“T/C quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Dương Thị Vân

Các thẩm phán : Ông Nguyễn Minh Thành và ông Huỳnh Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum: Ông Lê Văn Việt – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 15/TLPT-DS ngày 19/05/2023 V/v *“Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”*

Do bản án dân sự sơ thẩm 16/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1974;

2/ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Thôn Tân S, xã H, huyện Sa T, tỉnh Kon Tum;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Quốc Cứu T, sinh năm 1998; địa chỉ: Số 162 Hoàng Thị L, phường Quang T, thành phố K, tỉnh K. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 2, phường Ngô M, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lý Tấn B, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 50 Nguyễn Hữu T, Tổ 2, phường Ngô M, thành phố Kon T, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày: Năm 2012 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng 150m² đất của ông Phạm Nhật T, đã có GCNQSDĐ. Ông S đã làm thủ tục tách thửa, ngày 16/5/2012 được UBND thành phố Kon Tum cấp GCNQSDĐ số BH 523065, thửa số 215, tờ bản đồ số 22. Năm 2019 ông Trần Ngọc T đã xây dựng tường rào bằng gạch bao quanh thửa đất và lấn chiếm đất của ông Sơn diện tích 32,7m², có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông Sơn dài 30m;
- Tây giáp đất ông Trần Ngọc Tư 30m;
- Nam từ đất ông Tư đến đất của ông Sơn 0,2m;
- Bắc từ đất ông Tư đến đất của Sơn 2m.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc ông T dỡ bỏ hàng rào và trả lại diện tích 32,7m² đất nêu trên cho ông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý Tấn B trình bày:

Năm 2010 cả ông T, ông Th và ông Nguyễn Huy H (người có đất giáp liền kề đất ông T) đều nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm T, khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ vị trí thửa đất, chưa đo giao đất để xác định ranh giới tứ cận cụ thể của từng thửa đất, trong khi đó ranh giới đất phía Đông-Bắc của ông H giáp với đất vợ chồng ông H, bà Ph đang có tranh chấp. Ông S mua đất của ông T sau ông Tư và ông H, từ khi chuyển nhượng đến nay giữa ông S và ông T chưa đo giao đất để xác định ranh giới tứ cận tại thực địa. Do vậy, việc ông S khởi kiện ông T là chưa đủ cơ sở để xác định vị trí đất tranh chấp nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S.

- Ý kiến của người làm chứng ông Phạm (là cha đẻ của ông Phạm Nhật T): Nguồn gốc lô đất của ông T, ông H và ông T là của ông Phạm T. Ông T là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông S, khi chuyển nhượng ông Tg có chỉ vị trí đất cho ông S nhưng chưa đo và giao vị trí tứ cận lô đất tại thực địa cụ thể, do ông Sơn chưa yêu cầu.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; xử:

Không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/4/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án. Lý do: Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, bản án sơ thẩm không đúng với tình tiết khách quan của vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý Tấn B đồng ý trả lại diện tích 34,9m² đất cho ông S; Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi người chịu ½ số tiền 28.300.000 đồng đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ và phúc thẩm. Do đó, bị đơn phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S số tiền 14.150.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thỏa thuận này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị HĐXX căn cứ điều 300 BLTTDS chấp nhận để sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được thụ lý xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Nguyên thủy là của ông Phạm T, sau đó ông T cho con là Phạm Nhật T và đã được cấp GCNQSDĐ năm 2010. Năm 2012 ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S diện tích 150m² đất (5m x 30m), ngày 16/5/2012 ông S làm thủ tục nên được UBND thành phố Kon Tum cấp GCNQSDĐ số BH 523065 thửa số 215 tờ bản đồ số 22 diện tích đất 150m². Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn khai, năm 2019 ông Trần Ngọc T đã xây dựng hàng rào bao quanh diện tích thửa đất của ông và thửa đất của ông Nguyễn

Huy Hoàng. Lúc ông T xây tường rào bao quanh, toàn bộ khu đất từ ông T đến các thửa đất tranh chấp và các thửa kế cận giáp ranh không ai rào để xác định ranh giới thửa đất. Vì vậy, khi xây tường xác định vị trí thửa đất bằng thủ công mà không xác vị trí bằng máy định vị nên lệch vị trí và lấn chiếm diện tích 32,7m² đất của ông Sơn trong tổng diện tích 150m² đất nêu trên.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1]. Về Kết quả xem xét thẩm định:

Tại cấp sơ thẩm kết quả xem xét thẩm định tại chỗ không xác định được vị trí và diện tích tranh chấp nhưng xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm: Để có cơ sở giải quyết vụ án, ngày 03 tháng 7 năm 2023 Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định vị trí và diện tích đất tranh chấp là 34,9m² do bị đơn lấn, có tứ cận như sau:

- Phía Đông Nam giáp đất bà Đỗ Thị Kim Sa rộng 1,86 m;
- Phía Tây Bắc giáp đất ông Phạm Nhật Thường rộng 0,47m;
- Phía Nam giáp đất ông Phạm Nhật Thường dài 30 m;
- Phía Bắc giáp thửa đất ông Trần Ngọc Tư dài 30 m.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ trích lục thửa đất ngày 3/7/2023, HĐXX xét thấy, toàn bộ diện tích 34,9 m² tranh chấp, đã được cấp GGCNQSD cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ, việc ông T xây tường rào bao quanh trên diện tích tranh chấp là lấn sang phần đất của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3.2]. Về sự thỏa thuận của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện không trái pháp luật và đạo đức xã hội, vì vậy HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lý Tấn B thống nhất tự nguyện tháo dỡ tường rào và trả lại diện tích 34,9m² đất lấn chiếm cho Nguyễn Văn Sơn và bà Lê Thị Đậu có tứ cận như sau:

- Phía Đông Nam giáp đất bà Đỗ Thị Kim Sa rộng 1,86 m;
- Phía Tây Bắc giáp đất ông Phạm Nhật Thường rộng 0,47m;
- Phía Nam giáp đất ông Phạm Nhật Thường dài 30 m;
- Phía Bắc giáp thửa đất ông Trần Ngọc Tư dài 30 m.

[4]. Một số sai sót cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

- Quá trình giải quyết Thẩm phán không nghiên cứu kỹ hồ sơ, đã thuê đơn vị đo đạc nhưng không trao đổi với kỹ thuật viên trước khi đo vẽ để thống nhất phương pháp đo và đạt có kết quả chính xác, có căn cứ. Cụ thể: Theo HĐCN và GCNQSDĐ các bên chuyển nhượng chiều dài thửa đất 30m nhưng khi đo đạc hết thửa là 50m; đồng thời Biên bản xem xét thẩm định thể hiện không xác định được ranh giới, tứ cận và diện tích tranh chấp. Việc không xác định được tranh giới vì vậy Thẩm phán phải trao đổi với Kỹ thuật viên để có phương pháp đo hợp lý, thiếu sót này là của Thẩm phán.

[3]. Về án phí dân sự: Do các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất không có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 4.905.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật nên sửa án sơ thẩm. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nên công nhận sự thỏa thuận này.

[4]. Về chi phí tố tụng: Các đương sự thỏa thuận đối với tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp là 28.300.000 đồng (Cấp sơ thẩm 15.800.000 đồng; phúc thẩm 12.500.000 đồng). Các đương sự thống nhất mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ số tiền nêu trên. Do đó, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 14.150.000 đồng, đại diện bị đơn đã thanh toán đủ cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Sơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 146; Điều 147, Điều 148 Điều 157 Điều 158, Điều 300 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công nhận sự tự nguyện của các đương sự, bị đơn tự nguyện dỡ tường rào và trả lại diện tích 34,9m² đất lấn chiếm cho nguyên đơn Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ có tứ cận như sau:

- Phía Đông Nam giáp đất bà Đỗ Thị Kim Sa rộng 1,86 m;
- Phía Tây Bắc giáp đất ông Phạm Nhật Thường rộng 0,47m;

- Phía Nam giáp đất ông Phạm Nhật Thường dài 30 m;
- Phía Bắc giáp thửa đất ông Trần Ngọc Tư dài 30 m.

(Có sơ đồ trích lục kèm theo)

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001277 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Đ số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0000392 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum tỉnh Kon Tum.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND TP Kon Tum;
- Chi cục THADS tp Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
T HẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Thị Vân