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

Bản án số: **170/**2018/DS-PT
Ngày: 29-10-2018
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Hà Thảo Quyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa**.**

Ngày 29 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2018 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 09/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện NT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154a/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 414/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm: 1964

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1961

Cùng địa chỉ: Số 220, tổ 7, ấp PM 1, xã PH, huyện NT, tỉnh ĐN.

Đại diện theo ủy quyền của ông T là bà L (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, ông T: Luật sư Ngô Văn D, sinh năm: 1976 (thuộc đoàn luật sư tỉnh ĐN).

Địa chỉ: Số 240, đường 30/4, phường TB, thành phố BH, tỉnh ĐN.

- Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm: 1958

Bà Nguyễn Thị Xuân Đ, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: Số 219, tổ 7, ấp PM 1, xã PH, huyện NT, tỉnh ĐN.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm: 1963 (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2015)

Địa chỉ: Số 381, tổ 14, ấp XH, xã PH, huyện NT, tỉnh ĐN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Tuyết L, sinh năm: 1987

2. Chị Trần Thị Kiều C, sinh năm: 1990

Địa Cùng địa chỉ: Số 219, tổ 7, ấp PM 1, xã PH, huyện NT, tỉnh ĐN.

3. Ủy ban nhân dân huyện NT

Địa chỉ: Khu hành chính huyện NT, tỉnh ĐN.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1937

Địa chỉ: tổ 7, ấp PM 1, xã PH, huyện NT, tỉnh ĐN.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu L, ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

(Bà L, bà L, luật sư Dũng có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2015, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2016 và ngày 26/9/2017, các bản khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn do bà Nguyễn Thị Thu L đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa 114 và 365 tờ bản đồ 06 (thửa mới 147, 153, 154 tờ bản đồ 15) xã PH là của ông bà cố để lại cho ông Nguyễn Văn T1 (ông nội ông T). Sau khi ông bà nội qua đời thì từ năm 1986 vợ chồng ông T quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên. Năm 1994 ông T đăng ký kê khai, đến năm 1997 được Ủy ban nhân dân huyện NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 114 tờ bản đồ 06 diện tích 4.406m^2 (300m^2 đất ở nông thôn và 3.847m^2 đất trồng cây lâu năm), đối với diện tích 9.899m^2 đất rừng trồng cây lâu năm tại thửa 365 tờ bản đồ 06 thì chưa được cấp giấy. Trên đất có căn nhà tường khoảng 100m^2 của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Xuân Đ. Căn nhà này cất từ năm 1984, do ông bà nội của ông T cho cất để ở. Từ năm 2000 đến 2005 ông N lấn chiếm và mở rộng diện tích, nới rộng thêm nhà, xây bờ bằng đá chẻ.

Mặc dù 02 thửa đất số 114 và 365 liền ranh nhau, nhưng do chiến tranh nên thửa 365 bỏ hoang, đến năm 1983 thì vợ chồng ông T mới khai phá trồng cây dầu, tràm và 01 số cây rừng tự nhiên. Năm 1996 Nhà nước đo hiện trạng thực tế của thửa 365, đây là đất rừng nên để đợt 02 (vào năm 2010) mới được cấp giấy.

Năm 2008 Nhà nước đo đạc lại đất theo bản đồ mới, đến năm 2010 thì vợ chồng ông T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất:

thửa 153 (tương ứng thửa cũ 114 tờ bản đồ 06) diện tích 4.147m^2, thửa 147 (tương ứng thửa cũ 365 tờ bản đồ 06) diện tích 9.619m^2 cùng tờ bản đồ 15 xã PH. Khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T bà L thấy diện tích đất không đủ so với đất được cấp năm 1997, trong đó thửa 365 chỉ còn 9.619m^2, thiếu 280m^2 so với đất thực tế nhưng ông bà nghĩ đất thiếu do có sự sai lệch số liệu trong đo đạc nên cũng không thắc mắc hay khiếu nại.

Đến ngày 25/4/2015 ông bà nhận được giấy mời của ủy ban nhân dân xã PH về việc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này ông bà mới biết diện tích đất của ông bà bị mất là do phần đất mà ông N, bà Đ cất nhà ở đã tách thành thửa 154 tờ bản đồ số 15 xã PH. Ông bà đã làm đơn ngăn chặn không cho ông N, bà Đ được cấp giấy.

Ông N, bà Đ là con cô cậu ruột với ông T. Ông N, bà Đ sống trên đất từ năm 1984 cho đến nay. Do là chỗ anh em nên vợ chồng ông để cho vợ chồng ông N ở nhờ, không thắc mắc gì. Khi ông N, bà Đ xây dựng tường rào bao quanh đất, vợ chồng ông không đồng ý nhưng cũng không ngăn cản.

Nay ông bà yêu cầu ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải thanh toán số tiền 300.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất 418m^2 tại thửa 154a, d (theo bản vẽ đo ngày 20/9/2017) vì phần đất này vợ chồng ông N đã cất nhà ở bao bằng tường rào, ông bà đồng ý giao lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông N sử dụng. Đối với phần đất 291,7m^2 tại thửa 154b, 154c và thửa 147a thì yêu cầu vợ chồng ông N di dời chuồng heo, chuồng gà và 01 số cây trồng để trả lại đất cho ông bà.

Theo bản vẽ ngày 20/9/2017 phía bị đơn chỉ ranh có lấn qua thửa 179a: 34m^2, thửa 180a: 1m^2 (02 thửa đất này của bà N). Bà L xác định không tranh chấp vì đây không phải đất của vợ chồng bà, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 147 (147a diện tích 273m^2, thửa 147b diện tích 98m^2) tờ bản đồ 15 và yêu cầu công nhận tổng diện tích 809m^2 tại thửa 154, 147 tờ bản đồ 15 cho ông N, bà Đ thì ông T, bà L không đồng ý.

Tại các bản khai, đơn khởi kiện phản tố ngày 12/4/2017, đơn phản tố bổ sung ngày 14/4/2017 và ngày 29/9/2017, tại phiên tòa bị đơn có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tại thửa 154 tờ bản đồ 15 xã PH (tương ứng với 01 phần thửa 114 và 01 phần thửa 365 tờ bản đồ 06 - bản đồ cũ) là của ông Nguyễn Văn T1 (ông ngoại của ông N và là ông nội của ông T) khai phá trước năm 1975 (loại đất triền đồi). Sau đó, ông T1 bỏ hoang. Ông N bà Đ khai hoang phục hóa, cất nhà ở sinh sống ổn định trên đất từ năm 1984 đến nay. Năm 2008 có đoàn kê khai đất của tỉnh ĐN tiến hành cho đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N, bà Đ đến đăng ký, kê khai đối với thửa đất nêu trên (giấy biên nhận số 3905 ngày 16/10/2009 theo dạng đồng loạt). Ngày 27/10/2014, ông N làm đơn gửi UBND xã PH yêu cầu

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 154 tờ bản đồ 15 thì bà L khiếu nại nên ngày 31/10/2014 UBND xã PH ban hành công văn số 90 thể hiện: Vào năm 2009 ông Nguyễn Văn T có kê khai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dạng đồng loạt từ thửa đất số 114, diện tích 4406m^2, tờ bản đồ số 06 cũ cấp đổi thành thửa đất 153, 154 tờ bản đồ số 15 mới. UBND huyện đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468108 ngày 17/6/2014 đối với thửa đất 153. Ông T, bà L đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã PH, không có khiếu nại gì. Riêng thửa đất số 154 có diện tích 438m^2 thuộc tờ bản đồ số 5, ông Nguyễn Văn T không đăng ký kê khai đã tách trừ bỏ phần diện tích nêu trên.

Thửa đất 154 do ông N, bà Đ quản lý từ năm 1984 cho đến nay, không có ai tranh chấp, đất có ranh giới rõ ràng: tường gạch + lưới B40. Hiện trạng gồm nhà cửa và công trình trên đất, vợ chồng ông N cùng 02 người con là Trần Thị Tuyết L và Trần Thị Kiều C đang sinh sống.

Nay ông N, bà Đ yêu cầu công nhận diện tích đất 436,7m^2 tại thửa 154 a,b,c và diện tích 371m^2 tại thửa 147a, b (theo bản vẽ ngày 20/9/2017) cho ông N, bà Đ. Đồng thời yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 007240 do UBND huyện NT cấp cho ông T, bà L ngày 10/9/2010 thuộc 01 phần thửa đất 147 (147a, b) tờ bản đồ 15 xã PH.

Chuồng heo, chuồng gà do vợ chồng ông N xây dựng, cây trồng trên thửa 147a gồm: dừa, mít, tràm, cám, mận do ông N, bà Đ trồng.

Theo bản vẽ ngày 20/9/2017 (các mốc ranh do bị đơn chỉ) thể hiện có lấn phần đất tại thửa 179a: 34m^2; thửa 180a: 11m^2 của bà Nguyễn Thị N, nay ông N, bà Đ không tranh chấp với bà N, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông N, bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

Tại bản tự khai ngày 14/11/2016 và 14/02/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết L và chị Trần Thị Kiều C trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông T, bà L với ông N, bà Đ là của ông cố Nguyễn Văn T1 khai phá trước năm 1975, sau đó bỏ hoang không ai canh tác. Năm 1984 cha mẹ các chị là ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ khai hoang cất nhà ở trên đất. Trong thời gian sử dụng, cha mẹ các chị trồng mít, dừa, xây dựng chuồng heo, gà. Năm 2008 khi Nhà nước tiến hành cho đăng ký kê khai cấp giấy thì ông N, bà Đ đăng ký đối với thửa đất 154 diện tích 438m^2 (biên nhận số 3905 ngày 16/10/2009), đăng ký theo dạng đồng loạt.

Ông T, bà L cũng đã đăng ký kê khai và được cấp đổi 02 thửa đất 147 và 153 tờ bản đồ 15, khi được cấp giấy ông T, bà L không có ý kiến gì. Ông T, bà L không đăng ký kê khai thửa 154, chỉ có cha mẹ các chị kê khai nhưng khi ủy ban nhân dân xã PH lập thủ tục trình phòng Tài nguyên môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy thửa 154 cho ông N, bà Đ thì vợ chồng ông T ngăn chặn.

Nay ông T, bà L tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N bà Đ, các chị đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên việc cha mẹ phản tố thì các chị đồng ý.

Các chị đang sống cùng cha mẹ trên đất tranh chấp, nhưng không tranh chấp gì với cha mẹ, cũng không tranh chấp với ông T, bà L nên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Nhơn Trạch thể hiện: diện tích đất tranh chấp giữa ông T, bà L với ông N, bà Đ có lấn sang 02 thửa đất do bà đứng tên gồm: thửa 179a diện tích 34m^2 và thửa 180a diện tích 11m^2. Tuy nhiên thực tế sử dụng đất từ trước đến nay có ranh giới ổn định, do vậy bà không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp với các bên. Đối với việc tranh chấp giữa ông T, bà L với ông N, bà Đ thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Do sức khỏe yếu bà xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải, làm việc và xét xử.

Tại văn bản số 5394/UBND-TP ngày 16/8/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân huyện NT trình bày:

- Theo Luật đất đai năm 2013 không quy định hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có thể hủy cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy việc ông N, bà Đ yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468108 cấp ngày 17/6/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468108 ngày 17/6/2011 : Vào ngày 24/11/1997, UBND huyện NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 458117 cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 6 (cũ) xã PH diện tích 4.406m^2.

Ngày 18/9/2009, ông Nguyễn Văn T lập thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hồ sơ dạng đồng loạt) từ thửa 114, tờ bản đồ số 6 (cũ) tương ứng với thửa số 153, tờ bản đồ 15 (mới) xã PH, diện tích 4.147m^2. Đến ngày 14/6/2011, UBND huyện NT cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468108 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu L.

Ngày 14/9/2015, Thanh tra huyện có kết luận số 172/KL-TT về việc thẩm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, thể hiện: việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trọn thửa 114 (tương ứng thửa 153) cho ông T trong khi trên đất đang tồn tại nhà ở của bà Sen (cô ruột ông T) xây dựng từ trước là không phù hợp. Sau đó UBND huyện tiếp tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 153 cho ông T và bà L là chưa đúng nguồn gốc và đối tượng sử dụng, cần phải thu hồi điều

chỉnh.

Ngày 29/12/2015, UBND huyện ban hành quyết định số 5282/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468108 cấp ngày 17/6/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu L.

Ngày 30/6/2016, UBND huyện ban hành quyết định số 2928/QĐ-UBND về việc điều chỉnh giảm diện tích 579m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 153 tờ bản đồ 15 (mới) và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/6/2011 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu L.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 007244 ngày 10/9/2010:

Ngày 18/9/2009, ông Nguyễn Văn T lập hồ sơ xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, diện tích 9.601m^2, tờ bản đồ 15 xã PH, nguồn gốc kê khai: do ông T khai phá trước năm 1983 và đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã PH xác nhận. Ngày 10/9/2010 UBND huyện NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 007240 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu L.

Qua kiểm tra hồ sơ, nhận thấy việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 007240 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu L đúng với hồ sơ đăng ký do ông T và bà L tự kê khai theo trình tự thủ tục quy định.

Về thông tin địa chính đối với thửa đất số 154 tờ bản đồ 15 xã PH: Hiện thửa đất này chưa được đăng ký thông tin cấp giấy, cấp đổi trong hồ sơ địa chính đang lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN chi nhánh Nhơn Trạch.

Tại Quyết định số 4663/QĐ-UBND ngày 30/12/2016, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 15 xã PH (bản đồ mới) thuộc quy hoạch đất cây xanh và 01 phần đất ở nông thôn, hiện tại chưa có dự án đầu tư.

Bản án số 65/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện NT quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 35, 147, 220, 227, 228, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 98, 100 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

* Xử: Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải dỡ bỏ chuồng gà trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L diện tích đất 273m^2 tại thửa 147a tờ bản đồ 15 xã PH (được giới hạn bởi các mốc

3,4,5,6,7,e,m,3).

Tứ cận:

Đông giáp thửa 147

Tây giáp thửa 145

Nam giáp thửa 147

Bắc giáp thửa 147

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L về việc yêu cầu ông N, bà Đ thanh toán số tiền 300.000.000 đồng tương đương giá trị diện tích đất 436,7m^2 (được giới hạn bởi các mốc l,2,a,3,b,m,e,h,k,9,10,ll,12,13,14,15,l) cụ thể: thửa 154a: 403m^2; thửa 154b: 1,7m^2; thửa 154c: 17m^2; thửa 154d: 15m^2 tờ bản đồ 15 xã PH.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 436,7m^2 (được giới hạn bởi các mốc l,2,a,3,b,m,e,h,k,9,10,ll,12,13,14,15,l) cụ thể: thửa 154a: 403m^2; thửa 154b: l,7m^2; thửa 154c: 17m^2; thửa 154d: 15m^2 tờ bản đồ 15 xã PH cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

Đông giáp thửa 147

Tây giáp thửa 180

Nam giáp thửa 179

Bắc giáp thửa 153

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai đất theo quy định pháp luật.

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 007240 do UBND huyện NT cấp cho ông T, bà L ngày 10/9/2010 thuộc 01 phần thửa đất 147 (147a) tờ bản đồ 15 xã PH".

* Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L phải thanh toán cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ số tiền 5.474.000 đồng.

Ông T, bà L được sở hữu chuồng heo diện tích 41m^2 (móng gạch, cột gạch, tường gạch, nền láng vữa xi măng, xà gồ vì kèo gỗ tạp, mái lá dừa phủ bạt) và 02 cây dừa, 01 cây mận.

* Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông T, bà L phải chịu chung 7.297.090 đồng (đã nộp xong).

Ông N, bà Đ phải chịu chung 7.297.090 đồng (trong đó đã nộp 4.792.180 đồng đồng, ông N bà Đ phải trả lại cho ông T, bà L 2.504.910 đồng).

2. về án phí:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L phải chịu chung 14.453.450đồng án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001612 ngày 11/12/2015 và số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 001819 ngày 28/11/2016. Ông T, bà L còn phải nộp thêm 10.703.450 đồng.

Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải chịu 8.872.500 đồng án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002708 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN. ông N, bà Đ còn phải nộp thêm 7.622.500đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/11/2017, bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Xuân Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 007240 do UBND huyện NT cấp cho ông T, bà L ngày 10/9/2010 thuộc một phần thửa 147 (147a) tờ bản đồ số 15, xã PH. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L phải thanh toán cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ số tiền 5.474.000 đồng; Ông T, bà L được sở hữu chuồng heo diện tích 41m^2 (móng gạch, cột gạch, tường gạch, nền láng vữa xi măng, xà gồ vì kèo gỗ tạp, mái lá dừa phủ bạt) và 02 cây dừa, 01 cây mận là không đúng với thực tế quản lý sử dụng xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của ông bà mà cần được pháp luật bảo vệ. Ông bà yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố còn lại của ông bà.

Ngày 22/11/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do bản án tuyên không khách quan, không đúng với bản chất sự việc nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Ông bà yêu cầu tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho ông bà diện tích đất 418m^2, cụ thể: 403m^2 ở một phần thửa đất số 154a, 15m^2 ở thửa đất số 154b tờ bản đồ số 15 bằng tiền với giá trị 300.000.000 đồng; và 1,7 m^2 tại thửa 154b, 17m^2 đất tại thửa 154c vì đây là đất ông bà đã khai phá từ trước năm 1983 và đã quản lý sử dụng; Ngoài ra còn yêu cầu bác toàn bộ nội dung đơn phản tố và đơn kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của luật sư D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở, đúng theo quy định của pháp luật, trị giá phần đất tranh chấp thửa 154 là khoảng 300.000.000 đồng, do đây là diện tích đất có nguồn gốc rõ ràng, hai phần đất

còn lại ông Thuỷ bà L trực tiếp sử dụng do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất này. Đối với yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, bởi ông Thuỷ bà L là người trực tiếp quản lí sử dụng phần đất này cũng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị xem xét tư cách làm chứng của những người làm chứng mà bị đơn cung cấp vì ông Cứ có mâu thuẫn với bà L, ông T từ trước, ông Trăm sống ở xa nên không thể biết thông tin về thửa đất tranh chấp, ông Huấn là em của ông N nên không thể khách quan khi làm chứng cho ông N bà Đ. Ngoài ra lần đầu xem xét thẩm định tại chỗ không hề có trụ bê tông, sau đó khi xem xét lại thì có thêm cọc bê tông và chuồng gà. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân thủ pháp luật của các đương sự: Đương sự có mặt, đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với việc giải quyết vụ án: Tiến cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tạm ngưng phiên tiếp để thu thập thêm tài liệu chứng cứ quý một tháng mới ra thông báo về việc mở lại phiên tiếp là vi phạm khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự; Trong thời gian tạm ngưng phiên tiếp, tiến thu thập thêm tài liệu chứng cứ, oạc thẩm định giá như nhưng không tiến hành giải công bố tài liệu chứng cứ mới là vi phạm Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự: Ngồi ra Tiến vi phạm thủ tục tố tụng khi chấp nhận thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phản tố khi những thay đổi ấy cũ sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ về hiệu giải. Do đó đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự được làm trong thời hạn luật định, đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[3] Quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm có nhưng vi phạm sau:

Ngày 22/6/2015, nguyên đơn ông T, bà L nộp đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn 438m^2 thuộc thửa 154 tờ 15 bản đồ địa chính xã PH. Ngày 08/7 2015, UBND xã Hòa giải không thành (BL 167). Ngày 08/9/2015, nguyên đơn ông T, bà L nộp đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn 438m^2 thuộc thửa 154 tờ 15 bản đồ địa chính xã PH với yêu cầu cụ thể buộc bị đơn thanh toán giá trị đất 250.000.000 đồng (BL 01,02). Ngày 25/11/2015, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện mới theo thông báo sửa đổi bổ sung của Tòa án nhân dân huyện NT với yêu cầu cụ thể buộc bị đơn tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại cho nguyên đơn 438m^2 thuộc thửa 154 tờ 15 bản đồ địa chính xã PH (BL 29,30).

Ngày 27/5/2016 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN chi nhánh huyện NT ban hành bản vẽ 2654/2016.

Ngày 10/8/2016 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả: Trả bằng tiền trị giá 300.000.000 đồng với các diện tích đất: 49m^2 thửa 153b, 5m^2 thửa 153c, 140m^{2}t thửa 154f, 124m^2 thửa 154e, 16m^2 thửa 154c, 3m^2 thửa 154d, tổng cộng 391m^2. Trả lại đất: 88m^2 thuộc thửa 153a, 85m^2 thuộc thửa 154a, 126m^2 thuộc thửa 147a tờ bản đồ số 15, tổng cộng 299m^2. Ngày 28/11/ 2016 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí bổ sung, ngày 29/11/2016 Tòa án ban hành thông báo thụ lý bổ sung (BL từ 192 – 195).

Ngày 12/4/2017, bị đơn có yêu cầu phản tố, ngày 14/4/2017 bị đơn nộp đơn phản tố bổ sung: Sau khi đo vẽ hiện trạng thửa đất phát hiện diện tích 636m^2 bị đơn sử dụng có một phần bị cấp giấy CNQSD đất cho nguyên đơn trong một phần thửa 153, 147 và Tòa án công nhận toàn bộ diện tích 636m^2. Ngày 12/4/2017 bị đơn nộp tạm ứng án phí, cùng ngày Tòa án thông báo thụ lý yêu cầu phản tố. Ngày 26/6/217 và ngày 14/7/2017 Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải.

Ngày 14/7/2017 ban hành quyết định xét xử, ngày 31/7/2017 phiên tòa sơ thẩm được mở, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm chứng cứ.

Ngày 26/9/2017, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu trả bằng tiền 300.000.000 đồng đối với diện tích 418m^2 (403m^2 thuộc thửa 154a, 15m^2 thuộc thửa 154d) tăng diện tích so với yêu cầu khởi kiện trước đây. Đồng thời yêu cầu bị đơn trả 291,7m^2 cũng tăng so với yêu cầu khởi kiện trước đây.

Ngày 29/9/2017, bị đơn nộp đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án công nhận 636,7m^2 (403m^2 thửa 154a, 1,7m^2 thửa 154b, 17m^2 thửa 154c, 15m^2 thửa 154d) hiện nay do bị đơn đang sử dụng là của bị đơn. Tăng so với yêu cầu trước đây 0,7m^2.

Ngày 09/11 mở lại phiên tòa xét xử thành công với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố nêu trên, phần diện tích đất tranh chấp mới phát sinh sau khi đo vẽ lại được yêu cầu bổ sung đều vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và được bổ sung sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên tòa, những yêu cầu mới này đều không được hòa giải trước và sau khi thụ lý vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4] Về nội dung vụ án: Toàn bộ phần đất nguyên đơn khai đang quản lý, sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1983, trong đó có 403m^2 ở một phần thửa đất số 154a, 15m^2 ở thửa đất số 154b tờ bản đồ số 15 bằng tiền với giá trị 300.000.000 đồng; chưa được cấp giấy. Còn lại và 1,7 m^2 tại thửa 154b, 17m^2 đất tại thửa 154c đã được cấp giấy CNQSD đất cho bị đơn, nguyên đơn cho rằng mình quản lý, sử dụng từ năm 1983, bị đơn cho rằng mình quản lý sử dụng từ năm 1984. Thực tế bị đơn đang sử dụng và có nhiều công trình phụ, cây trồng trên đất của bị đơn xây và trồng từ lâu là chứng cứ trực tiếp duy nhất để chứng minh việc quản lý, sử dụng phần đất này. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận cho bị đơn phần đất chưa được cấp giấy, còn phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không công nhận cho bị đơn mà chưa thu thập chứng cứ để chứng minh có hay không việc quản lý sử dụng của nguyên đơn, thời gian quản lý; có hay không việc lấn chiếm đất của bị đơn, thời điểm lấn chiếm là chưa đủ căn cứ và chưa xem xét tình hình thực tế quản lý, sử dụng đất của bị đơn, gây thiệt hại cho quyền lợi của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như vậy cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; Cần hủy án bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nên không chấp nhận.

[6] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 65/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện NT xét xử "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L với bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NT để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu L không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả ông T, bà L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 007603 ngày 23/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NT; ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Xuân Đ không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả ông N, bà Đ số tiền tạm ứng án phí

là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 007602 ngày 23/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NT

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát tỉnh (01);
- Tòa án huyện NT (01);
- Thi hành án huyện NT (01);
- Đương sự;
- Lưu (04);

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

Phạm Thành Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**
Vũ Hồng Luyến	**Hà Thảo Quyên**	**Phạm Thành Dương**