

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày: 29-01-2024
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: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Đức

- 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: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 26/TB-TA ngày 04 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn P, sinh năm: 1953 (chết ngày 31/3/2023).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Trần Thị Bích D, sinh năm: 1961; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Chị Nguyễn Ngọc Thủy T, sinh năm: 1983; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Chị Nguyễn Thụy Trâm A, sinh năm: 1985; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1987; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

5. Anh Nguyễn Hoàng N, sinh năm: 1991; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Mỹ N1, sinh năm: 1969; cư trú tại số B, đường B, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Đại N2, sinh năm: 1983; địa chỉ liên hệ: số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 799, quyền số 01/2022-SCT/CK,CD do Văn phòng C chứng nhận ngày 06/10/2022); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Vợ chồng ông Nguyễn Quang V, sinh năm: 1963, bà Bùi Thị H, sinh năm: 1965; cư trú tại số B, tổ F, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Đại N2, sinh năm: 1983; địa chỉ liên hệ số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 798, quyền số 01/2022-SCT/CK,CD do Văn phòng C chứng nhận ngày 06/10/2022); có mặt.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn Q; địa chỉ: số B, tổ F, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn P – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 31/8/2018, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn P thì: Năm 1996 gia đình ông được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 439, tờ bản đồ số 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà Trần Thị Mỹ N1 có đất giáp với đất của ông thuộc thửa 438, tờ bản đồ số 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay, anh ruột của bà N1 là ông Nguyễn Quang V và chị dâu là bà Bùi Thị H đang sử dụng.

Quá trình sử dụng, bà N1, vợ chồng ông V, bà H đã lấn qua phần diện tích đất của gia đình ông khoảng 02m ngang, dài 50m nên thửa đất số 438 của bà N1 không còn nguyên hiện trạng như bản đồ đã được đo vẽ năm 1992 của xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vì vậy, ông có đơn khởi kiện yêu cầu bà N1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm phía trước giáp quốc lộ 20 dài 02m, cuối lô đất là 3,24m, dài 50m, tổng diện

tích là 131m² thuộc một phần thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo hoá đơn đo đạc ngày 19/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đối với công trình nằm trên phần diện tích đất tranh chấp thì yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ để trả lại đất cho nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Phương Đại N2, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ N1, thì: Diện tích đất do bà Trần Thị Mỹ N1 đang sử dụng có nguồn gốc do bà Phạm Thị P1, mẹ ruột của bà N1, nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Phú N3 theo “Đơn xin sang nhượng nhà và công sức lao động” và “Văn bản bán nhà” ngày 05/7/1992; tại thời điểm chuyển nhượng thì lô đất này có diện tích 922m²; trong đó chiều dài là 70m, chiều rộng cạnh tiếp giáp quốc lộ 20 là 15,1m, cạnh sau thửa đất là 17m; tài sản trên đất là căn nhà gạch, mái ngói, nền lát xi măng.

Đến ngày 22/5/1993 bà Phạm Thị P1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 438/660m² đất ở và thửa đất số 476/105m² với tổng diện tích là 765m², tờ bản đồ số 3 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Năm 1995 bà P1 cho con gái là bà N1; được cơ quan có thẩm quyền xác nhận biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/7/2004. Sau đó bà N1 quản lý, sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai. Phần diện tích đất ông N3 sử dụng trước năm 1992 và phần diện tích đất bị đơn quản lý sử dụng từ năm 1992 đến nay có diện tích ranh mốc không thay đổi; hai bên đã xây dựng công trình kiên cố, tường bao rõ ràng. Bà N4 hiện đang cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Q thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cũng không làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất.

Việc ông P cho rằng bà N4 lấn chiếm đất là không có căn cứ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Bùi Thị H thì: phần diện tích đất mà nguyên đơn đang tranh chấp là của bà N4; em gái của ông V, từ năm 2004 vợ chồng ông, bà sử dụng diện tích đất này để kinh doanh vỏ xe; đến ngày 01/01/2015 vợ chồng ông ký lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn là 05 năm; tiền thuê là 40.000.000đ/tháng.

Kể từ năm 2004 khi vợ chồng ông, bà sử dụng thì trên đất đã có căn nhà cấp 4, sau đó bà N4 đập đi, xây lại căn nhà mới trên hiện trạng nhà cũ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Ngoài ra, vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của người bà Bùi Thị H, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn Q, thì: Công ty thuê đất của bà N4, đồng thời tài sản trên đất cũng là tài sản của bà N4, không phải là tài sản của Công ty. Do vậy, yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn như thế nào là việc giữa hai bên; bà không thắc mắc hay khiếu nại gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022; Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn P với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N5 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Bùi Thị H, Công ty trách nhiệm hữu hạn Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (nguyên đơn ông Nguyễn P yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N5 trả cho ông diện tích đất lần chiếm: chiều rộng giáp quốc lộ 20 là 2m, chiều rộng cuối lô đất là 3,24m, chiều dài là 50m, diện tích là 131m², yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lần chiếm là 131m²).

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

Ngày 04/10/2022 ông Nguyễn P có đơn kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn trả lại cho ông 131m² đất thuộc thửa số 439, tờ bản đồ số 03 tại thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng hoặc bằng giá trị sau khi thẩm định giá theo giá thị trường. Nếu được trả bằng đất thì ông đồng ý thanh toán lại cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo giá thị trường.

Tại phiên tòa,

Bà Trần Thị Bích D, chị Nguyễn Ngọc Thủy T, anh Nguyễn Hoàng M, những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn P, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn Phương Đại N2, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Bùi Thị H không đồng ý với kháng cáo của nguyên 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 năm 2015. Về nội dung: đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn P có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Mỹ N1 phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 131m² thuộc một phần thửa số 439, tờ bản đồ số 3 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà N4 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 phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 31/3/2023 ông Nguyễn Phú c; căn cứ khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cần xác định bà Trần Thị Bích D, sinh năm: 1961 (vợ của ông P); chị Nguyễn Ngọc Thủy T, sinh năm: 1983; chị Nguyễn Thụy Trâm A, sinh năm: 1985; anh Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1987; anh Nguyễn Hoàng N, sinh năm: 1991 (những người con của ông P); là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn P trong vụ án này.

Chị Nguyễn Thụy Trâm A, anh Nguyễn Hoàng N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 286 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn P thì thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Nguyễn P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/1996 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 3, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 615m². Nguồn gốc diện tích đất này được hình thành trước năm 1975 và sau này ông P được cha mẹ tặng cho. Đối với thửa đất 1589, tờ bản đồ số 3, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì có nguồn gốc do ông P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2004 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/02/2005.

Giáp với thửa đất 439 của ông P là diện tích đất thuộc các thửa 438, 476 của bà Trần Thị Mỹ N1 có nguồn gốc là của bà Phạm Thị P1 nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Phú N3 năm 1992, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 660m² và thửa đất số 476 diện tích 105m²; tổng diện tích là 765m², tờ bản đồ số 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 22/5/1993. Sau đó bà P1 cho con gái là bà Nguyễn Thị Mỹ N5, được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động, xác nhận trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/2004. Sau này, bà N5 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Q thuê để làm nơi kinh doanh vỏ xe.

[3.2] Xét thấy, tại Công văn số 343/TNMT ngày 28/7/2021 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ xác định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hai thửa đất 438 và 439 được thực hiện đúng quy định nhưng

hồ sơ không có tài liệu thể hiện khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng có đo đạc thực tế đối với hai thửa đất trên.

Tại Biên bản xác nhận ranh giới thổ cư ngày 20/4/1983 của Hợp tác xã N7 và sơ đồ ranh giới thổ cư gia đình ông Đỗ Phú N3 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ ngày 27/5/1983 (do bị đơn giao nộp bản sao) thể hiện phần đất của ông Đỗ Phú N3: Đông giáp quốc lộ 20 là 15,1m; Tây giáp ruộng đất canh tác của Hợp tác xã N7 là 17m; Nam giáp ông Nguyễn Ngọc H1 70m, Bắc giáp ông Nguyễn N6 là 70m.

Căn cứ theo giấy sang nhượng này thể hiện căn nhà do ông N3 chuyển nhượng cho bà P1 có vị trí nằm giữa lô đất với diện tích 54m². Bị đơn cho rằng căn nhà này đã được xây dựng từ năm 1997, sau đó năm 2010 thì bị đơn tiến hành sửa chữa lại theo hiện trạng nền nhà cũ đồng thời sử dụng ổn định không có sự tranh chấp.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/11/2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 phối hợp cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện thì phần diện tích đất tranh chấp hiện đang do N5 quản lý sử dụng có diện tích là 123,5m² thuộc thửa 439 của ông P với kích thước chiều rộng phía giáp đường quốc lộ 20 là 2,2m, kéo dài hết ranh giới của hai thửa đất và chiều rộng phía sau 02m; phần có nhà giáp đất của ông P phía trước là 0,4m, phía sau là 0,6m có diện tích là 2,5m² (tiếp giáp với cạnh giáp nhà ông P kéo ra sau). Diện tích bà N5 quản lý sử dụng tại thửa đất số 2 là 769,3m²; nếu tính cả phần đất đang tranh chấp thì diện tích bà N5 sử dụng trên thực tế là nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Theo hồ sơ thể hiện thì ranh giới đất của hai bên là sát nhau; theo các bản ảnh chụp tại thời điểm nhà của bị đơn xây dựng lại thì nhà của nguyên đơn đã làm xong; phần tường nhà của nguyên đơn sát với nhà của bị đơn sau khi tháo dỡ phần nhà cũ thì thể hiện phần tường gạch không được tô xi măng; phần sân phía trước nhà của nguyên đơn có đúc trụ bê tông; phía trên thì gia đình nguyên đơn đang sử dụng (Bút lục 362).

[3.3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2023 do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thực hiện thì trên phần đất tranh chấp được bị đơn xây dựng công trình kiên cố, trong đó có một phần công trình có diện tích 2,5m² thì phần không gian phía trên do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng; phần phía dưới thì bị đơn cho người khác thuê để sử dụng; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân vì sao các đương sự lại sử dụng phần đất này có hiện trạng như vậy; khi bị đơn làm công trình mới và sử dụng phần đất phía dưới nhà của nguyên đơn hay tại thời điểm nguyên đơn làm nhà các bên có thì có thỏa thuận gì đối với việc sử dụng phần diện tích 2,5m² đó không; hiện nay phần diện tích đất này các bên cũng có tranh chấp do vậy cần đánh giá toàn diện

các tài liệu chứng cứ do các bên xuất trình để giải quyết triệt để vụ án; xác định quyền sử dụng đất thuộc về ai để xác định phần quyền sử dụng không gian ở trên trong trường hợp các bên không thỏa thuận được; đảm bảo cho việc thi hành án sau này cũng như việc kê khai, đăng ký biến động của đương sự sau này.

Đồng thời, trong vụ án này cần phải đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ và đánh giá tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các đương sự mới đảm bảo giải quyết triệt để toàn bộ nội dung vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên vào tham gia tố tụng trong vụ án là có thiếu sót.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ những vấn đề vừa nêu, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn P, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn P không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình 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.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn P (đã chết), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị Bích D, chị Nguyễn Ngọc Thủy T, chị Nguyễn Thụy Trâm A, anh Nguyễn Hoàng M, anh Nguyễn Hoàng N với bị đơn là bà Trần Thị Mỹ N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Bùi Thị H và Công ty trách nhiệm hữu hạn Q.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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 huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Các đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch