

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 119/2024/DS-PT

Ngày: 11-12-2024

V/v “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Bà Thái Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 208/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Phương T3, sinh năm 1978 và anh Trần Văn T, sinh năm 1975. Địa chỉ: K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An. Đều có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư: Lê Thị Mỹ H - Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh N. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Phan Hoàng S, sinh năm 1978 và chị Lê Thị T1, sinh năm 1984; địa chỉ: K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị T1: Anh Phan Hoàng S,

Anh Phan Hoàng S có mặt, chị Lê Thị T1 vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3 và anh Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Ý kiến của nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3, anh Trần Văn T:*

Năm 2011, vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Phương T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị D trú tại khối D thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An diện tích 89 m² đất; đến năm 2012 được Ủy

ban nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An (gọi tắt UBND huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số BC 052891 ngày 27/6/2012 với diện tích 89 m². Năm 2015, vợ chồng anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị Thu N chuyển nhượng của ông Bùi Xuân T2 hộ liền kề với gia đình anh T, chị T3; sau khi nhận chuyển nhượng anh S, chị T1 xây dựng bờ tường, quá trình xây dựng anh S, chị T1 đã lấn chiếm của gia đình anh T, chị T3 3,9 m² đất và khoan lắp hệ thống nước lên tường nhà anh T, chị T3 gây hư hỏng. Anh T, chị T3 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị T1 trả lại cho gia đình T, chị T3 diện tích 3,9 m² đất đã lấn chiếm và bồi thường số tiền 12.000.000 đồng làm hỏng tường nhà khi khoan lắp hệ thống mái nước.

2. Ý kiến của bị đơn anh Phan Hoàng S:

Năm 2015, vợ chồng anh S, chị Thu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Xuân T2 bao gồm đất, nhà và các công trình trên đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 04), diện tích 155 m²; khi nhận chuyển nhượng thì phần mốc cận giữa phần đất vợ chồng anh S, chị Thu nhận chuyển nhượng của ông T2 và hộ anh T và chị T3 là bờ tường nhà anh T, chị T3 và từ đó đến nay mốc cận không thay đổi; quá trình sử dụng vợ chồng anh S, chị T1 chỉ dựng cọc sắt làm máng xối cho nước chảy (dùng cho cả hai nhà). Anh T, chị T3 khởi kiện cho rằng vợ chồng anh S, chị T1 lấn chiếm 3,9 m² đất là không đúng, anh S, chị T1 không chấp nhận. Đối với việc anh S khoan bắt nước và các phần phụ khác có làm thiệt hại của anh T, chị T3 là có, tuy nhiên số tiền anh T, chị T3 yêu cầu là quá cao. Nếu anh T, chị T3 đồng ý anh S xin sửa chữa khắc phục, nếu không chấp nhận thì anh S đồng ý bồi thường số tiền 2.000.000 đồng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ Điều 197, Điều 198, Điều 204 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 3 Điều 129, Điều 135, khoản 1 Điều 164 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 271, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị T1 trả lại cho gia đình anh T, chị T3 3,9 m² đất.

Buộc anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị T1 bồi thường cho anh Trần Văn T, chị Nguyễn Phương T3 số tiền 4.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, về thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2023, nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3 và anh Trần Văn T có đơn kháng cáo với nội dung:

Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất khác so với trong GCNQSDĐ. Anh S, chị T1 đã xây dựng trái

phép lấn chiếm đất gia đình anh T, chị T3 nhưng Tòa án không căn cứ vào thực trạng, chưa xác định được mốc giới nhưng vẫn đưa ra xét xử làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh S, chị T3. Đối với số tiền buộc anh S, chị T1 bồi thường 4.000.000 đồng là thấp so với mức thiệt hại của vợ chồng anh T, chị T3 đã chi phí.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xác minh làm rõ hiện trạng sử dụng đất so với GCNQSDĐ và xác định mốc giới lại của hai gia đình; xem xét lại số tiền bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền vào lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được ranh giới, mốc giới, không căn cứ vào GCNQSDĐ, hiện trạng biến động thửa đất để xét xử và tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích 3,1 m² đất đã lấn chiếm.

Nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3 và anh Trần Văn T đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của anh Trần Văn T, chị Nguyễn Phương T3 trong hạn luật định; chị Nguyễn Thị Phương T3 nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên hợp lệ; anh Trần Văn T không nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo của anh Trần Văn T không hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Phương T3: Áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3 và anh Trần Văn T nộp trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn đúng quy định. Chị Nguyễn Phương T3 nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ được chấp nhận. Anh Trần Văn T không nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo của anh Trần Văn T không hợp lệ nên không được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt chị Lê Thị T1 nhưng đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần và người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị T1 là anh Phan Hoàng S có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị Lê Thị T1.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn:

Thửa đất của nguyên đơn là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 04) tại khối D, thị trấn C, tỉnh Nghệ An, diện tích 89 m² được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị D. Năm 2012 thì ông C và bà D chuyển nhượng cho anh T, chị T3 đất ở, nhà gắn liền trên đất và công trình phụ phía sau. Thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho anh Trần Văn T và chị Nguyễn Phương T3. Quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho anh T và chị T3.

Thửa đất của bị đơn là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 04), diện tích 155 m² thuộc khối D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là của ông Bùi Xuân T2. Vào khoảng tháng 9 năm 2015, ông T2 chuyển nhượng cho anh Phan Hoàng S toàn bộ diện tích đất và công trình phụ và đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BM 705370 ngày 04/11/2015 cho anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị T1. Toà án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho anh S.

[3.1] Về quá trình sử dụng đất:

Căn cứ Công văn số 226/CV-CNVPĐK ngày 19/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và báo cáo kết quả giải quyết đơn thư của bà Nguyễn Phương T3 của UBND thị trấn C ngày 15/9/2022:

- Đối với thửa đất của nguyên đơn: Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 04) tại khối D, thị trấn C, tỉnh Nghệ An có diện tích 89 m² được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BC 052891 ngày 27/6/2012 có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp thửa đất ông C.

+ Phía Nam giáp ODT 55 (thửa của bị đơn).

+ Phía Tây giáp thửa ODT 37 (đất ông Vũ Thăng L và bà Phan Thị V)

+ Phía Đông giáp đường nội khối (Theo tài liệu có trong vụ án thì cạnh giáp đường nội khối có chiều rộng 6,0m).

- Đối với thửa đất của bị đơn: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 04), diện tích 155m² thuộc khối D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BM 705370 ngày 04/11/2015 có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp thửa ODT 133 (Thửa của nguyên đơn)

+ Phía Nam giáp đường QL 7A

+ Phía Tây giáp thửa ODT 54 (đất bà H1) và 37 (đất ông Vũ Thăng L và bà Phan Thị V)

+ Phía Đông giáp đường nội khối (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh giáp đường nội khối có chiều rộng 20,28m).

Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất nói trên.

Ngày 03/03/2023, TAND huyện C đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 133 và thửa số 55, cùng tờ bản đồ số 02 tại khối D, thị trấn C, tỉnh Nghệ An. Theo đó:

- Diện tích thực tế thửa đất số 133 của nguyên đơn là 98,5 m², theo như lời trình bày của nguyên đơn và người làm chứng trình bày thì thửa đất thừa 9,5 m² so với GCNQSDĐ, trong đó chiều rộng phía Đông giáp đường nội khối là 5,94 m², chênh lệch thiếu 0,06 m. Chiều rộng phía Tây giáp thửa đất ông L, bà V là 6,21m, chênh lệch thừa 0,21 m.

- Diện tích thực tế thửa số 55 của bị đơn là 175,8 m², so với GCNQSDĐ thừa 20,8 m², trong đó chiều rộng phía Đông giáp đường nội khối là 24,11 m, chênh lệch thừa 3,83 m. Chiều rộng phía Tây giáp thửa đất ông L, bà V là 3,44 m, chênh lệch thiếu 0,06 m.

- Phần đất tranh chấp giữa thửa 133 và thửa 55 có diện tích thực tế là 4,81m².

Như vậy, diện tích hai thửa đất đều thừa so với đất được cấp theo GCNQSDĐ. Tuy nhiên, các bên tranh chấp về ranh giới, mốc giới nhưng quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không thống nhất được với nhau nhưng bản án sơ thẩm không yêu cầu cơ quan quản lý đất đai cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hai thửa đất để có căn cứ giải quyết vụ án mà chỉ căn cứ vào công văn trả lời của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C thể hiện việc xác định ranh giới thửa đất pháp lý theo GCNQSDĐ đã cấp cho hai hộ là không xác định được để giải quyết vụ án là chưa đủ căn cứ.

Toà án cấp phúc thẩm đã thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ của anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị T1, anh Trần Văn T, chị Nguyễn Phương T3. Ngày 17/9/2024, theo yêu cầu của bị đơn, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại. Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ đã thu thập được thể hiện ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng. Chiều rộng, dài các cạnh có sự khác nhau giữa hồ sơ cấp GCNQSDĐ và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Như vậy, thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều nhận chuyển nhượng từ người khác vì vậy cần xác minh làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng của 2 thửa đất, hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Bùi Xuân T2 và bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị D để xác minh làm rõ diện tích, tứ cận; xác định mốc giới, ranh giới; biến động đất đai...theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ.

Mặt khác vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến việc xác định mốc giới, ranh giới thửa đất, thu thập tài liệu chứng cứ là GCNQSDĐ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Vì vậy, cần đưa cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là UBND thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn anh Phan Hoàng S trình bày nhận chuyển nhượng của ông T2 và bà H2 theo hình thức chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo

GCNQSDĐ cấp cho ông T2, bà H2 vì vậy cần phải định vị mốc giới theo GCNQSDĐ cấp cho anh S, chị T1 để xác định mốc giới.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh Phan Hoàng S và chị Lê Thị T1 bồi thường 12.000.000 đồng về làm hỏng bờ tường, thấy rằng:

Tại biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 03/3/2023 thể hiện bức tường mà nguyên đơn yêu cầu xây lại có chiều dài là 13,5 m và cao là 2,71 m, diện tích 36,585 m², tổng chi phí xây lại là 12.658.410 đồng. Toà án cấp sơ thẩm nhận định theo trình bày của bị đơn thừa nhận có khoan tường bắt nước và các phần phụ khác làm thiệt hại của nguyên đơn nhưng số tiền nguyên đơn yêu cầu bồi thường 12.000.000 như biên bản định giá là quá cao để buộc bị đơn bồi thường là chưa đủ cơ sở. Vì biên bản định giá chỉ thể hiện mức chi phí phải xây lại bức tường là 12.658.410 triệu đồng mà không định giá theo giá sửa chữa lại bức tường.

Về nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm: Tài liệu có tại hồ sơ thể hiện nguyên đơn anh Trần Văn T và chị Nguyễn Phương T3 có đơn kháng cáo. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm chỉ thông báo cho chị Nguyễn Phương T3 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, không thông báo cho anh Trần Văn T nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến quyền kháng cáo bản án của anh Trần Văn T.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Phương T3 hủy Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến việc xác định mốc giới, ranh giới thửa đất, thu thập tài liệu chứng cứ là GCNQSDĐ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Vì vậy, cần đưa cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là UBND thị trấn C, huyện C, tỉnh Nghệ An tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra sau khi thụ lý vụ án xét xử sơ thẩm lại, Toà án cấp sơ thẩm cần xác minh hiện nay 02 thửa đất có thể chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân nào để xem xét theo quy định của pháp luật. Hồ cấp cấp GCNQSDĐ để mang tên anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Phương T3, tuy nhiên quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm đều ghi là chị Nguyễn Phương T3 nên cần xác minh làm rõ chị Nguyễn Phương T3 và chị Nguyễn Thị Phương T3 có phải cùng một người không.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn nguyên đơn chị Nguyễn Phương T3 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Nghệ An giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn chị Nguyễn Phương T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị Nguyễn Phương T3 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000839 ngày 13/10/2023.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện C;
- Chi Cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh