

Bản án số: 42/2020/DS-PT
Ngày: 07-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2020/QĐ-PT ngày 27/02/2020, thông báo tạm dừng phiên tòa số 129A/TB-TA ngày 10/3/2020 vì dịch bệnh và thông báo mở lại phiên tòa số 276/TB-TA ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm: 1945; Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1945; Địa chỉ: khu phố A, phường B, TP. B, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1975

Địa chỉ: khu phố A, phường B, TP. B, tỉnh Đồng Nai; (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2012)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1959 – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai

- *Bị đơn:* Ông Lâm Nguơn Hải Tr, sinh năm: 1971

Địa chỉ: khu phố C, phường D, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Công Ch-
Luật sư Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Nguơn Thanh Tr, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp E, xã F, huyện T, tỉnh Đồng Nai

2. Ông Lâm Nguơn Long T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: khu phố C, phường D, TP. B, tỉnh Đồng Nai;

3. Ông Lâm Nguơn Quốc Th, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: chung cư A, phường G, quận B, TP. Hồ Chí Minh;

4. Bà Lâm Nguơn Nguyệt Th, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: khu phố H, phường I, TP. B, tỉnh Đồng Nai;

- Người kháng cáo: nguyên đơn và bị đơn

(Ông Th, ông T, ông Tr, ông Ch, bà Tr - có mặt, ông T có đơn xin xét
xử vắng mặt, ông Th, bà Th - Vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

*Tại đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Ch và
bà Nguyễn Thị Htrình bày:*

Năm 1964 thì gia đình ông bà có khai phá 01 lô đất có diện tích là 662,2m² (hiện tại là thửa đất số 53, tờ bản đồ 38, phường T, TP. B). Đến năm 1970 thì ông bà xây dựng căn nhà cấp 4 (hiện tại có số là 195/1), đã được sửa chữa lại 02 lần vào các năm 1984 và 2001 và sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay.

Giáp ranh thửa đất số 53 là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 38 của gia đình nhà ông Lâm Nguơn T (đã mất vào năm 1990) và bà Nguyễn Ngọc H (đã mất vào năm 2012).

Năm 1973 hai bên gia đình có thỏa thuận ranh đất và cắm cột mốc ranh giới. Theo đó, gia đình ông T xây nhà, tường rào bao quanh thửa đất của mình và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp.

Đến khoảng năm 1984 ông bà cho xây thêm phần nhà dưới có gác gỗ, sát tường nhà gia đình ông T. Khi đó, ông T cũng có qua kiểm tra và đồng ý với việc sửa chữa nhà của ông bà, không có thắc mắc gì.

Đến năm 1995 ông bà đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, được Ban xây dựng nhà đất Biên Hòa kiểm tra hiện trạng, lập bản vẽ kết cấu nhà với tổng diện tích sàn xây dựng là 129m² (trong đó diện tích xây dựng trệt là 89m², diện tích gác gỗ là 40m²).

Đến năm 2000, ông bà tiếp tục đăng ký kê khai để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà nhưng gia đình ông T không ký giáp ranh vì cho rằng phần đất của gia đình ông bà đã lấn qua thửa đất của họ với diện tích là 12m².

Theo biên bản hòa giải ngày 14/7/2011 thì bà H thống nhất với phương án của ông bà là sẽ xác định ranh giới đất theo hướng tìm dấu vết cột sắt mốc ranh cũ (phần đầu và cuối đất còn để trống, chưa có xây dựng), lấy điểm đầu và điểm cuối đất để căng dây xác định ranh giới đất. Tuy nhiên sau đó ông Lâm Nguơn Hải Tr (con của ông T và bà H) đổi ý, đòi đào dọc hết từ đầu đến cuối đất (trong đó có phần đất mà gia đình ông bà đã xây dựng nhà) nên sự việc không được giải quyết dứt điểm và kéo dài cho đến nay.

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu gia đình ông Tr phải hoàn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là $7,6m^2$ (theo như kết quả đo vẽ của Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 14/02/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

Đối với các chi phí tố tụng mà ông bà đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án thì ông bà yêu cầu phía Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông bà.

Tại bản tự khai bị đơn là ông Lâm Nguơn Hải Tr trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 38 là do cha mẹ ông là ông Lâm Nguơn T và bà Nguyễn Ngọc H nhận chuyển nhượng từ bà Chu Thị Th vào khoảng năm 1973 với diện tích 0,07 mẫu (khoảng $700 m^2$).

Năm 1974 gia đình ông xây dựng nhà ở (đã được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSH nhà vào năm 1984), có sửa chữa bổ sung vào khoảng năm 2003 và năm 2011. Phần tường nhà của gia đình ông giáp ranh nhà ông Ch, bà H thì không có xây hết đến ranh giới đất mà chừa một khoảng hành lang an toàn khoảng 20cm (hình tam giác, khoảng $60 m^2$). Sau khi xây dựng nhà xong thì vẫn còn hàng rào phân ranh cho đến năm 1984.

Đến năm 1984 gia đình ông Ch đã tự ý tháo dỡ hàng rào phân ranh và các cột mốc giữa, chỉ để lại 02 cột mốc đầu và cuối đất. Sau đó, gia đình ông Ch lại tự ý 02 lần nhỏ cột mốc đầu ranh đất (giáp đường đi), dời lấn sang phần đất của gia đình ông khoảng 20cm. Do đó, hai bên gia đình đã phát sinh tranh chấp và kéo dài cho đến nay.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ch, bà H thì ông hoàn toàn không đồng ý vì gia đình ông không có lấn đất của họ mà thậm chí họ còn lấn ranh sang đất của gia đình ông.

Đối với Bản Trích đo hiện trạng khu đất số 730/2014 ngày 17/02/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thì ông nhận thấy có nhiều sai sót, thể hiện không đúng ranh mốc, diện tích đất mà gia đình ông đang quản lý sử dụng.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Lâm Nguơn Thanh Tr, Lâm Nguơn Long T, Lâm Nguơn Quốc Th và Lâm Nguơn Nguyệt Th trình bày:

Các ông bà đồng quan điểm với ông Lâm Nguơn Hải Tr, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị H. Buộc các ông bà Lâm Nguơn Hải Tr, Lâm Nguơn Thanh Tr, Lâm Nguơn Long T, Lâm Nguơn Quốc Th và Lâm Nguơn Nguyệt Th có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng của diện tích 7,6m² đất với tổng số tiền là 24.781.600đ (hai mươi bốn triệu, bảy trăm tám mươi một nghìn, sáu trăm đồng) và chi phí tố tụng của vụ án với tổng số tiền là 9.048.549đ (chín triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm bốn mươi chín đồng) cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị H. Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/11/2019 và ngày 08/11/2019 nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích 7,6m² (không đồng ý thanh toán giá trị); bị đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn trình bày:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp chứng cứ mới chứng minh địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại Canada nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xác định lại thẩm quyền giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để thu thập xác định lại thẩm quyền giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc đất các thửa đất số 53, tờ bản đồ 38 và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 38 phường T, Thành phố B đã được các đương sự thừa nhận. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tố tụng vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Nguơn Quốc Th từ khi thụ lý đến khi xét xử. Ông Lâm Nguơn Hải Tr cung cấp: “Ông Lâm

Nguyen Quoc Th trước đây sinh sống tại chung cư A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên từ đầu năm 2017 ông Th đã cùng gia đình chuyển sang Singapo sinh sống, địa chỉ cụ thể ông Th không rõ”. Ngoài ra theo biên bản xác minh ngày 19/6/2019 (Bút lục số 193) tại Công an phường A thể hiện: “Đương sự Lâm Nguon Quoc Th, sinh năm 1978 không đăng ký thường trú, tạm trú và không thực tế cư trú tại địa chỉ chung cư A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh”. Sau khi kết quả xác minh cho thấy không tìm thấy địa chỉ của ông Thắng theo địa chỉ nguyên đơn ghi trong đơn khởi kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành thủ tục niêm yết văn bản tố tụng cho ông Th tại địa chỉ nêu trên là chưa đúng với qui định tại Điều 179 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[3] Tương tự với trường hợp của bà Lâm Nguon Nguyệt Th hiện đã xuất cảnh từ năm 2014 nhưng không rõ địa chỉ cư trú hiện nay và địa chỉ nơi cư trú cuối cùng. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục niêm yết văn bản tố tụng cho bà Thu tại địa chỉ nhà của bị đơn dù biết chắc chắn các đương sự này không thể biết được việc niêm yết của Tòa án là vi phạm qui định tại Điều 179 của Bộ Luật tố tụng dân sự

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp được địa chỉ của bà Th hiện nay đang cư trú tại Canada có thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự đồng thời cam kết sẽ thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Lâm Nguon Quoc Th nhằm tạo điều kiện để Tòa án thực hiện thủ tục tố tụng vắng mặt ông Th, đảm bảo quyền lợi cho ông Th. Đây là những tình tiết, chứng cứ mới thu thập được, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa giải quyết lại để xác minh lại địa chỉ của chị Th để xác định lại thẩm quyền của Tòa án đồng thời thực hiện thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt ở nơi cư trú đối với ông Th theo đề nghị của bị đơn.

[5] Quan điểm của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án.

3. Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn và bị đơn tạm ứng án phí đã nộp.

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

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- VKSND TP Biên Hòa;
- Cục THA DS tỉnh Đồng Nai;
- Chi THA DS TP Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương