

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 201/2023/DS-PT
Ngày: 29-9-2023
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: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa 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 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023 về việc về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 663/2023/QĐ-PT ngày 07/9/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 210/2023/QĐ-PT ngày 26/9/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ), sinh năm: 1963, bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; ông Đ có mặt, bà Ng vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Ng: Ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2845, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Võ Thanh T chứng nhận ngày 31/5/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh T (Trần Văn T), sinh năm: 1962; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V; địa chỉ: số 02 đường L, phường T, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phạm Toàn V, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc);

+ Ông Thẩm Mạnh C, địa chỉ liên lạc: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V, Chi nhánh Lộc Phát, Lâm Đồng; địa chỉ: thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 28/3/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ), bà Nguyễn Thị Ng thì: Vợ chồng ông, bà có một lô đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ 04 (bộ bản đồ địa chính xã Tân Hà năm 1998); đất có nguồn gốc do vợ chồng ông, bà được nhà nước cấp năm 1990, đến ngày 10/11/2008 thì Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN9260331 lô đất có chiều ngang mặt đường 725 (không tính trừ lộ giới) là 15,8m; chiều ngang phía sau lô đất là 19,4m, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Năm 2001 ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 627 có vị trí giáp ranh với thửa 172 của vợ chồng ông, bà, khi đó trên phần đất ông T nhận chuyển nhượng thì phía trước có 01 căn nhà gỗ, phía sau toàn bộ trồng cây cà phê mít, giữa thửa 627 và thửa 172 có 02 cây dâu to ở hai đầu để làm mốc kéo thẳng từ trên xuống dưới nhưng khi ông T làm nhà đã phá bỏ cây dâu phía trước và xây móng nhà lên, còn cây dâu phía sau trong quá trình sử dụng ông T tiếp tục phá để xây tường; hiện nay ông T đã lấn chiếm sang đất của vợ chồng ông, bà có chiều ngang là 10cm để xây nhà phía trước, khi gia đình ông, bà xây hàng rào thì ông T đập đổ nên hai bên có tranh chấp liên quan đến ranh giới.

Ngày 06/5/2018 khi ông T nhờ ông ký giáp ranh để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã viết giấy cam kết xác nhận diện tích đất của ông T có chiều ngang phía trước tiếp giáp mặt đường 725 và phía sau là 5,5m, chạy dọc 120m. Do có sai sót nên trước đây ông T đã xây dựng căn nhà có chiều rộng 5,6m lấn sang nhà vợ chồng ông, bà là 10cm, ông T cam kết sau này khi xây dựng lại hoặc chuyển nhượng thì chỉ nhận đủ đất có chiều ngang 5,5m. Nhưng sau đó ông T tranh chấp ranh giới với vợ chồng ông, bà nên vợ chồng ông, bà không làm được thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm có chiều ngang theo mặt đường nhựa 725 là 0,1m (10 cm), chiều ngang phía sau là 0,18m (18cm) chạy dọc 120m, tổng diện tích 16,8m² thuộc một phần thửa 172, tờ bản đồ 04 xã Tân Hà, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

- Theo lời trình bày của Ông Trần Thanh T (Trần Văn T) thì: Năm 2001 ông và bà Trần Thị Kim Dung có nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc Hoa (hiện nay đã về Bắc sống không rõ địa chỉ cụ thể; chỉ biết ở xã Thọ An, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội) lô đất có diện tích 606,3m² thuộc thửa 627, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Giáp ranh thửa 627 là thửa 172 của vợ chồng ông Đ, bà Ng; khi đó giữa 02 thửa đất có một rãnh thoát nước do ông Đ đào từ trước, phía trước thửa đất có 01 bức tường xây của ông Đ làm mốc giới, phía sau ông Đ đã rào lưới B40. Năm 2001 ông và bà Dung xây nhà và công trình phụ trên đất, hai bên không tranh chấp. Năm 2014 ông xây bể nước, năm 2015 ông và bà Dung ly hôn, tại Bản án số 17/2015/HNGĐ-PT ngày 07/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã giao diện tích đất trên và toàn bộ tài sản là nhà, công trình phụ trên đất cho ông. Năm 2018 ông tiếp tục xây phần nhà phía sau thì vợ chồng ông Đ, bà Ng cũng không tranh chấp. Nay vợ chồng ông Đ, bà Ng khởi kiện cho rằng ông lấn đất, yêu cầu ông phải trả 16,8m² thuộc một phần thửa 172, tờ bản đồ 13, xã Tân Hà, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông không đồng ý vì ông không lấn đất của nguyên đơn.

- Theo Văn bản trả lời của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V, Chi nhánh L - L thì: Ông Trần Thanh Tùng có vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V, Chi nhánh L - L theo hợp đồng tín dụng số 5491-LAV-202200390 ngày 21/01/2022 với số tiền là 600.000.000đ, dự nợ tính đến ngày 26/6/2023 là 480.000.000đ, thời hạn trả nợ là ngày 20/01/2027; theo hợp đồng tín dụng 5491-LAV-20230216 ngày 13/01/2023 với số tiền là 720.000.000đ, dự nợ tính đến ngày 26/6/2023 là 720.000.000đ, thời hạn trả nợ vào ngày 13/01/2024.

Để đảm bảo cho hai hợp đồng trên, ông T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5491TC2070106 ngày 03/9/2020, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX000262 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/8/2020 đối với diện tích đất 606,3m² thuộc thửa 627, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Tài sản thế chấp nêu trên được Ngân hàng thực hiện việc thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V, Chi nhánh Lộc Phát – Lâm Đồng với ông Trần Thanh Tùng theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 79/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ), bà Nguyễn Thị Ng về việc yêu cầu Ông Trần Thanh T (Trần Văn T) phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ), bà Nguyễn Thị Ng diện tích 16,8m² thuộc một phần thửa 172, tờ bản đồ 04 xã Tân Hà tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 31/7/2023 ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ) có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ) vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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. Về nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Đ, bà Ng cho rằng quá trình sử dụng đất ông T đã lấn sang phần đất của gia đình vợ chồng ông, bà với diện tích là 16,8m² (chiều ngang là 10cm) thuộc một phần thửa số 172, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nên yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất này. Ông T 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] Theo hồ sơ thể hiện thì tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN926033 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ng ngày 10/11/2008 thì thửa số 172, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có diện tích là 1.939m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX000262 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần Thanh Tùng ngày 25/8/2020 có diện tích là 606,3m² thuộc thửa 627, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Tân Hà, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 24/11/2022 thì lô đất thuộc thửa 172 (645) có diện tích đo đạc thực tế là 1.971m² (nhiều hơn so với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận là 32m²) trong khi đó diện tích theo kết quả đo đạc thực tế đối với thửa 173 (627) có diện tích là 719m² (nhiều hơn so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận là 112,7m²), diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo vẽ là 17m² {trong đó có 2,6m² thuộc một phần thửa 627 (173); 14,4m² thuộc một phần thửa 645 (172)}. Như vậy, một phần diện tích đất của ông T đang sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho vợ chồng ông Đ, bà Ng và một phần diện tích đất vợ chồng ông Đ, bà Ng đang sử dụng nằm

trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T; quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự trình bày sau khi nhận chuyển nhượng thì sử dụng đất theo hiện trạng như khi nhận chuyển nhượng, có rãnh nước làm ranh giới, không lấn chiếm của nhau.

[4] Tại phiên tòa hôm nay ông Đ thừa nhận khi ông T làm nhà vào năm 2001 thì đất của ông chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2008 thì gia đình ông mới được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng diện tích đất thuộc thửa 172 nói trên; ngoài ra ông Đ còn cho rằng quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm việc đo đạc diện tích đất tranh chấp là chưa chính xác, bởi lẽ cấp sơ thẩm đã đo từ sát mép tường nhà của ông T ra ngoài trong khi đó phía ngoài tường còn có các trụ bê tông của nhà ông T nên kết quả không chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiện trạng sử dụng đất giữa các bên nhưng lại không đưa Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đánh giá tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án cũng như làm cơ sở cho việc xác định thẩm quyền giải quyết vụ án này theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[5] Ngoài ra, trong trường hợp công nhận hiện trạng sử dụng đất của các bên thì cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho đương sự; tuy nhiên cấp sơ thẩm lại tuyên các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với thực tế sử dụng là không phù hợp với quy định của pháp luật và khó thi hành trong thực tế.

[6] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án cũng như làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá (đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí: Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Do hủy án nên ông Đ không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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 79/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ (ông Nguyễn Thành Đ), bà Nguyễn Thị Ng và Ông Trần Thanh T (Trần Văn T).

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Thành Đ) không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông Đ được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00014948 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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 L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Dương sự (03);
- 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