

Bản án số: 06/2022/DS-PT

Ngày 18/01/2022

“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và bà Bùi Thị Ngọc

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 2 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị ông Trần Đình H2 kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1.1 Nguyên đơn: Anh Bùi Mạnh H – Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Trọng H1 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 45 đường T, tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài N - Luật sư Th1ộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên B- S – Vắng mặt.

Địa chỉ: 89 Đ, phường T, Quận 02, thành phố H.

1.2 Bị đơn: Anh Trần Đình H2; Số 51 đường T, tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Đ; địa chỉ: Tổ 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1 Bà Nguyễn Thị T – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Bùi Trọng H1 – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 45 đường T, tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông và bà Bùi Thị Dung, địa chỉ: Tổ 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

1.3.2 Chị Huỳnh Thị Kim Th; địa chỉ: Tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông– Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Đạt; địa chỉ: Tổ 02, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông– Có mặt.

1.3.3 Ông Bùi Đức Th1.

1.3.4 Bà Nguyễn Thị L

Cùng địa chỉ: Tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông– Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Trương Thị Quỳnh, địa chỉ: Tổ 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của ông Trần Đình H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/10/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Bùi Mạnh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Trọng H1 trình bày:

Ngày 03/10/1994, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (cũ) ban hành Quyết định số: 07/QĐ-UB cấp cho bà Trương Thị Kim C (mẹ anh H) 01 thửa đất tại xã Q, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (cũ), nay là phường phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Năm 2004, vợ chồng bà C, ông H1 tặng cho anh H 400m² đất. Thủ tục tặng cho đã hoàn tất, ngày 01/09/2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA409110, thửa đất số 356, tờ bản đồ số 04; diện tích 400m², đứng tên hộ ông Bùi Mạnh H, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường mòn; phía Tây giáp quốc lộ 14 cũ (nay là đường T); phía Bắc giáp đất ông Mạnh; phía Nam giáp đất ông Th1, bà L (nay chuyển nhượng cho anh H2, chị Th).

Sau khi được tặng cho đất, anh H đã xây dựng một dãy nhà trọ ở phía sau, phía trước dựng nhà tạm bằng gỗ. Đến khoảng tháng 9/2013; anh H2 có đất liền kề đã xây dựng nhà và xây bờ kè lấn sang một phần đất của anh H khoảng 50m², làm cho ranh giới trước đây là một đường thẳng, nay trở thành đường gấp khúc, anh H đã có ý kiến nhưng anh H2 vẫn cố tình xây dựng. Sự việc xảy ra đã được Ủy ban nhân dân phường N hòa giải nhưng không có kết quả. Vì vậy, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H2 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 50m².

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 44.06m² và tháo dỡ công trình trên đất.

Bị đơn anh Trần Đình H2 trình bày:

Năm 1999, anh H2 và chị Th nhận chuyển nhượng của ông Bùi Đức Th1 và bà Nguyễn Thị L một lô đất bao gồm cả phần đất hiện nay đang tranh chấp với anh H, thời điểm chuyển nhượng đất đã có Quyết định cấp đất số: 29/QĐ-UB ngày 05/07/1993 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk(cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị L, việc chuyển nhượng hai bên không lập giấy tờ mà chỉ thỏa Thuận bằng lời nói. Hai bên đã giao đất, anh H2 làm nhà ở sử dụng ổn định, khi giao đất có ông Th1, bà L và ông Liêu(*đã chết*) trực tiếp chỉ ranh giới, diện tích đất nhận chuyển nhượng là hình thang, có tứ cận: phía Đông giáp đất cụt dài 2m; phía Tây giáp quốc lộ 14 cũ dài 8m; phía Nam giáp đất bà L dài 42m; phía Bắc giáp nhà, bờ kè của ông Liêu, bà Q (nay chuyển nhượng cho anh H).

Tuy nhiên, ngày 26/05/2001 ông Th1 mới viết giấy sang nhượng đất cho anh H2, thể hiện lô đất có tứ cận: phía Tây giáp quốc lộ 28; phía Bắc giáp nhà ông Liêu; phía Nam giáp đất ông Th1 chiều dài hết đất; anh H2 đặt cọc 6.000.000 đồng hẹn đến ngày 10/06/2001 sẽ thanh toán hết, giấy chuyển nhượng có người làm chứng là ông Liêu ký. Đến ngày 11/6/2001, bà L viết lại giấy sang nhượng đất cho anh H2 để làm thủ tục sang tên, thể hiện lô đất có chiều ngang 4m, chiều dài giáp quốc lộ 28 vào là 33m, tứ cận: phía Tây giáp quốc lộ 28 vào dài 33m; phía Bắc giáp nhà cô C; phía Đông giáp đất cụt; giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q vào ngày 13/6/2001.

Tháng 6/2001, anh H2 xây nhà cấp 4, xây bờ kè, sử dụng từ đó đến nay, trong quá trình xây dựng nhà, anh H không có ý kiến gì, hơn nữa hai bên gia đình đã đo đạc và xác định lại mốc ranh giới thì đất anh H vẫn đủ diện tích, do đó, anh H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn nêu trên và không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Đức Th1 trình bày:

Ngày 05/07/1993, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk(cũ) ban hành Quyết định số: 29/QĐ-UB cấp cho bà Nguyễn Thị L 01 thửa đất có diện tích 2000m², tọa lạc tại thôn N, xã Q, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk, nay là tổ 9, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Năm 1999, vợ chồng bà L, ông Th1 chuyển nhượng cho anh H2 một phần diện tích đất trên với số tiền 15.000.000 đồng, khi chuyển nhượng chỉ thỏa Thuận bằng lời nói, có bàn giao thực địa, cụ thể lô đất hình tam giác, có tứ cận: phía Đông giáp đất cụt; phía Tây giáp quốc lộ 14(cũ) dài 04m; phía Nam giáp đất bà L, ông Th1 dài 33m; phía Bắc giáp nhà và bờ kè ông L, bà Q (*nay đã chuyển nhượng cho anh H*), chỉ lập 01 bản có sơ đồ thể hiện vị trí đất, giao cho anh H2 giữ.

Ngày 26/5/2001, ông Th1 mới viết giấy sang nhượng cho anh H2, đến ngày 11/6/2001, bà L viết lại giấy sang nhượng đất cho anh H2 để làm thủ tục sang tên, nội dung hai giấy sang nhượng đất như anh H2 trình bày là đúng.

Ông Th1, bà L xác định ranh giới giữa đất đã chuyển nhượng cho anh H2 với đất của anh H là một đường thẳng, không phải là đường gấp khúc như hiện nay, còn anh H2 có lấn chiếm đất của anh H không thì ông bà không biết.

Ngày 18/9/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L đối với toàn bộ diện tích đất được cấp bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho anh H2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 173037, diện tích 2000m², Thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 04. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cho anh H2 vẫn chưa được tách sổ là do không đủ diện tích tách sổ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chị Huỳnh Thị Kim Th trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn nêu trên và không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng bà Trường Thị Q trình bày: Vào khoảng năm 1999, bà và chồng là ông Trần Chí L (đã mất) có nhận chuyển nhượng đất của ông Bùi Trọng H1 và bà Trương Thị Kim C (bà Q là em ruột của bà C) diện tích đất chiều ngang là 05m và chiều dài hết đất với số tiền 28.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng tọa lạc tại thôn N, xã Q (nay là tổ 9, phường N). Sau khi gia đình bà trả được 8.000.000 đồng thì gia đình bà C đã bàn giao đất cho bà Q sử dụng và sau đó làm căn nhà gỗ, tường có xây lững. Do diện tích đất này dốc nên gia đình đã tiến hành xây kè đá học. Kè đá này là ranh giới đất giữa gia đình bà với gia đình ông Trần Đình H2. Kè đá (móng đá) được xây thành một đường thẳng từ trước ra sau với chiều cao khoảng 1,5m và chiều dài khoảng 20m.

Năm 2003 giữa gia đình bà với gia đình bà C xảy ra tranh chấp về việc vợ chồng bà chưa giao đủ tiền mua đất nên Tòa án đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và gia đình bà đã tháo dỡ căn nhà này và trả lại đất cho bà C. Đến khoảng tháng 6/2020, bà Q và ông L chuẩn bị tháo dỡ móng đá học để di chuyển đi nơi khác thì giữa gia đình bà với ông Trần Đình H2 có lập giấy cam kết về việc gia đình bà bán móng đất nói trên cho ông H2 để ông H2 không bị sạt lở đất với số tiền 500.000 đồng. Do đó, bà Q khẳng định ranh giới đất giữa gia đình trước đây và tính tới thời điểm hiện tại được xác định là móng đá học này và hiện tại móng đã vẫn còn như vị trí bà Q đã chỉ tại buổi xem xét thẩm định do Tòa án tỉnh tiến hành và do các bên đã làm bít nên bà không thể chỉ hết chiều dài móng đá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Mạnh H.

1.1. Buộc bị đơn anh Trần Đình H2 và chị Huỳnh Thị Kim Th trả lại 44.06m² đất cho nguyên đơn anh Bùi Mạnh H. Tứ cận như sau: Phía Bắc M3'-M6 = 35,76m, phía Nam M3'-M5 = 35,64m, phía Đông M5-M6 = 2,51m (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Bị đơn anh Trần Đình H2 và chị Huỳnh Thị Kim Th tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2020, ông Trần Đình H2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Đình H2 kháng cáo trong thời hạn đã nộp tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất của ông H2 hiện nay đang quản lý, sử dụng là do anh H2 nhận chuyển nhượng của bà L năm 1999. Tuy bà L đã bàn giao đất cho anh H2 sử dụng nhưng bà L vẫn chưa làm thủ tục tách thửa vì bà L cho rằng GCNQSDĐ của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 đang thế chấp Ngân hàng nên chưa tách được. Năm 2012 ông H2 có khởi kiện bà L để yêu cầu tách thửa nhưng sau đó ông H2 đã rút đơn khởi kiện. Đến thời điểm hiện tại bà L cũng chưa thực hiện việc tách thửa cho ông H2 theo diện tích đã chuyển nhượng.

[2.2]. Trong quá trình xét xử phúc thẩm, tại biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2021 ông H2 cho rằng khoảng tháng 05 – 06 năm 2021 ông H2 biết được diện tích 1.440m² đất của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 theo GCNQSDĐ số U173037 đứng tên bà Lê Thị L thì bà L cùng các thành viên trong hộ gia đình đã chuyển nhượng cho ông H, bà C (không nhớ họ), việc chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thửa, trong đó có một phần diện tích anh H2 đã nhận chuyển nhượng từ bà L trước đó và hiện đang tranh chấp với ông Bùi Mạnh H và hiện ông H, bà C cũng chưa tách ra cho ông.

[2.3]. Tại Công văn số 02/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 06/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G “*về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 103/2021/TA-DS của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông*” kèm theo hồ sơ chuyển nhượng thể hiện: Ngày 25/5/2019 bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Đức Th1 cùng các thành viên trong hộ gia đình đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.440m² bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh H2 trước đó cho ông Phan Xuân H, trú tại tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ngày 27/6/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G đã xác nhận tại trang 4 cho ông Phan Xuân H.

[2.5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Đình H2 đề nghị đưa ông Phan Xuân H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đồng thời tại phiên tòa ông Phan Xuân H cũng thừa nhận là nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.440m² và về mặt pháp

lý ông là người sở hữu toàn bộ thửa đất này nhưng có thỏa thuận miệng với bà L là trừ phần diện tích đất ông H2 đang sử dụng.

[2.6]. Như vậy, theo hồ sơ chuyển nhượng nêu trên và lời khai của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì việc bà L chuyển nhượng cho ông Phan Xuân H là chuyển nhượng nguyên thửa, trong đó có một phần diện tích đất mà bị đơn anh H2 đang sử dụng và hiện nay đang có tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Bùi Mạnh H. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn anh Trần Đình H2 và chị Huỳnh Thị Kim Th trả lại 44.06m² đất cho nguyên đơn anh Bùi Mạnh H và tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Xuân H và các bên liên quan nhưng quá trình xét xử cấp sơ thẩm không biết (Do quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm các đương sự không cung cấp tình tiết này) để đưa ông Phan Xuân H vào tham gia tố tụng, đây là tình tiết mới có liên quan đến việc giải quyết vụ án nếu không được xem xét giải quyết thì dẫn đến việc không giải quyết triệt để vụ án cũng như không thi hành án được.

[2.7]. Mặt khác, việc cấp sơ thẩm tuyên buộc anh H, chị Th phải tháo dỡ tài sản trên đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất cho nguyên đơn sẽ không thể thi hành được vì việc đập một phần căn nhà sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của toàn bộ căn nhà còn lại của anh H2 và đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh H2. Trường hợp này đáng lẽ ra cấp sơ thẩm cần phải xác định giá trị (thẩm định giá tài sản) và buộc anh H2, chị Th trả giá trị (khoản tiền) tương ứng với diện tích đất lấn chiếm (nếu có) mới đảm bảo về mặt thi hành án cũng như phù hợp với hiện trạng cũng như các quy định của pháp luật.

[3]. Do tại cấp phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới cần phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và tại cấp phúc thẩm phía bị đơn ông H2 có đề nghị xem xét thẩm định, đo đạc, lồng ghép diện tích đất tranh chấp nhưng kết quả đo đạc, lồng ghép này phía nguyên đơn không đồng ý và đề nghị xem xét lại. Những nội dung trên tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần chấp nhận quan điểm đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của các đương sự. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi của nguyên đơn là không phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận. Cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình H2, hủy bản án sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Đối với việc các bên đương sự không đồng ý với kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm thì: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5]. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xem xét lại trong quá trình xét xử lại vụ án.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên ông Trần Đình H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Đình H2 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đình H2.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trần Đình H2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai Th1 số 0002384, ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố G.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS tp G;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Quốc Hương