

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày: 10/9/2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Vân.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Thuận và Ông Huỳnh Nguyên;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Tứ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản, san lấp giếng nước.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm: 1964; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum, có mặt.

2. Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958 và bà Trần Thị T, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Số D N, tổ dân phố C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum, có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn V. Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị C, cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum, có mặt.

- UBND huyện N, tỉnh Kon Tum; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N; Địa chỉ: Thôn F, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum, có mặt.

- Ông Phạm Văn D và bà Bùi Thị T1, cũng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị C trình bày:

Vào khoảng năm 1990 – 1991, vợ chồng bà khai hoang thửa đất, chiều rộng 13,6m; chiều dài từ mặt đường H đến giáp khe suối, tại thôn A (nay là tổ dân phố C), thị trấn P, huyện N. Mục đích sử dụng mặt đường H làm nhà ở, còn phía sau giáp khe suối trồng bờ lờ và chuối. Năm 2001, gia đình bà đã kê khai quyền sử dụng đất và theo kết quả đo đạc chính quy năm 2001-2002, xác định đất của gia đình bà tại thửa số 107, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.534,1m², các hộ đất liền kề đã ký giáp ranh, có cả chữ ký của ông Nguyễn Văn Đ. Khoảng năm 2003 gia đình bà làm thủ tục kê khai cấp được cấp GCNQSD đất thổ cư giáp đường H, gồm: Thửa số 64, tờ bản đồ số 4-A-7, diện tích 228m², cấp ngày 21/01/2003 và thửa đất số 197, tờ bản đồ số 35, diện tích 280m², cấp ngày 18/11/2004. Tổng diện tích là 508m², đều mang tên hộ ông Lê Văn V.

Phần đất còn lại phía sau chưa làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ thì năm 2012, ông Đ và bà T lại tiếp tục lấn chiếm phần đất này nên bà đã khiếu nại đến UBND thị trấn P và UBND huyện N. Ngày 30/3/2012 của UBND huyện N ban hành Quyết định số 32/QĐ-CTUBND, xác định bà T2 lấn chiếm nên công nhận phần diện tích 195m² đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Ông Đ, bà T tiếp tục khiếu nại, ngày 25/7/2012 UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 334/QĐ-GQTC giữ nguyên Quyết định số 32. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 195m² cho gia đình bà.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2022 xác định diện tích đất tranh chấp tại thực địa là 336,9m² nên bà C khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn trả diện tích 336,9m² đất lấn chiếm và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là máy bơm nước, bi giếng, nắp giếng, san lấp lại 02 giếng nước. HĐXX tạm ngừng phiên tòa ngày 28/9/2023, xem xét thẩm định bổ sung và xác định vị trí diện tích đất tranh chấp 195m². Kết quả ngày 18/12/2023, xác định diện tích đất tranh chấp là 334,6m² (giảm do bà T sê dịch lại vị trí đất tranh chấp) nên bà C xin rút diện tích giảm 2,3m². Trong diện tích đất 195m² bà C khởi kiện ban đầu, có

94,8m² đất nằm ngoài diện tích 334,6m² đang tranh chấp, bà C không yêu cầu giải quyết.

- Đồng bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị T trình bày:

Năm 1989, bị đơn mượn nhà của ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị M ở thôn A (nay là tổ dân phố C), thị trấn P, huyện N để ở và đã khai hoang cả khu đất phía sau, trong đó có diện tích đất tranh chấp với bà C. Lúc đầu khai hoang bị đơn trồng mì, khoai lang, nghệ, đậu. Năm 1995 trồng cà phê và các loại cây ăn trái nhãn, dứa, chuối, xoài, năm 1996 đào 01 giếng nước giáp khe suối để tưới cây trồng. Bị đơn không đồng ý kết quả giải quyết tranh chấp tại Quyết định số 32 và Quyết định số 334 nêu trên. Năm 2014, 2015 bị đơn tiếp tục đào sâu thêm giếng nước cũ và đào thêm 01 giếng nước mới để phục vụ sinh hoạt và đổ thêm đất, chi phí cho việc này không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của ông bà, theo bản đồ quy hoạch chính quy năm 2001 của UBND huyện N và 04 biên bản kiểm kê đất, tổng diện tích 8.227,85m², gồm: Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 35, diện tích 629,1m²; thửa đất số 82, tờ bản đồ số 35, diện tích là 4.710m², phần diện tích đất còn lại chưa xác định trong thửa đất nào và chưa được cấp GCNQSD, liên quan các hộ liền kề khác lần chiếm sử dụng. Phần diện tích đất tranh chấp 334,6m² nằm ngoài thửa đất số 104 và thửa đất số 82, nhưng nằm trong tổng diện tích 8.227,85m² của gia đình.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn V đồng ý yêu cầu khởi kiện và lời khai của bà C.

+ Đại diện UBND huyện N ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Năm 2001 trên địa bàn thị trấn P, huyện N thực hiện đo đạc địa chính chính quy để lập sổ địa chính, quản lý đất đai. Các hộ gia đình có đất giáp ranh với nhau đã kê khai và cắm mốc ranh giới đất của từng hộ đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2012, gia đình ông Đ và bà T tranh chấp với 04 hộ gia đình trong đó có hộ của bà Vũ Thị C. Việc tranh chấp đã được giải quyết tại Quyết định số 32, Quyết định số 334 nêu trên nên ông Đ và bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà C 195m². Theo các dữ liệu về quản lý đất đai tại tổ dân phố C, thị trấn P, thể hiện: Gia đình ông Đ và bà T sử dụng thửa đất số 104, diện tích 629,1m²; thửa đất số 82, diện tích 4.710m²; tổng diện tích 5.339,1m² đều là tờ bản đồ số 35. Gia đình bà C sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.534,1m². Việc thu hồi đất làm đường Đ, Đ6 chỉ liên quan đến thửa đất số 82, không thu hồi gì đến thửa đất số 107.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 15/5/2024 của TAND huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 188, các điểm c, g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các khoản 2,3 Điều 8, Điều 115, 158, 164, khoản 1 Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với phần diện tích đất $2,3m^2$, nguyên đơn đã rút diện tích từ $336,9m^2$ đất còn $334,6m^2$ đất; hậu quả của việc đình chỉ đương sự vẫn có quyền khởi kiện lại.

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần diện tích đất $100,2m^2$, nối liền các đỉnh điểm (A1, A2, A3, A4, A5) theo sơ đồ đo vẽ ngày 18/12/2023; hậu quả của việc đình chỉ đương sự không có quyền khởi kiện lại nếu như việc khởi kiện sau không có gì khác về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp;

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Vũ Thị C và ông Lê Văn V có quyền sử dụng diện tích $197,5m^2$ đất, nối liền các đỉnh điểm (A1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, A5, A4, A3, A2) theo sơ đồ đo vẽ ngày 18/12/2023, thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 35; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum. Vì phần diện tích đất $197,5m^2$ chưa được cấp GCNQSD, do đó nguyên đơn và ông Lê Văn V có trách nhiệm đăng ký, kê khai, làm thủ tục giấy tờ và thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước để đảm bảo quyền sử dụng đất theo luật định. Chấp nhận một phần định đoạt của nguyên đơn: Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật đồng bị đơn có quyền tự lấy lại bi giếng của giếng nước nằm tại diện tích đất $197,5m^2$ thuộc thửa đất số 107, san lấp lại giếng nước để trả mặt bằng và trả lại diện tích đất lấn chiếm $197,5m^2$ cho bà Vũ Thị C và ông Lê Văn V; hết thời hạn 30 ngày mà đồng bị đơn không lấy lại bi giếng được coi từ bỏ việc lấy lại bi giếng nên không cần di dời bi giếng nữa, không san lấp lại giếng nước để trả lại mặt bằng, không trả lại diện tích đất lấn chiếm $197,5m^2$ thì bà Vũ Thị C và ông Lê Văn V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đối với phần diện tích $34,2m^2$ đất, nối liền các đỉnh điểm (B4, B9, B10, B5) và phần diện tích $2,7m'$ đất, nối liền các đỉnh điểm (B10, B6, B5) theo sơ đồ đo vẽ ngày 18/12/2023. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc đồng bị đơn phải tháo dỡ di dời máy bơm, nắp giếng, bi giếng, san lấp 01 giếng tại phần diện tích $34,2m^2$ đất .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

** Ngày 29/5/2024 đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.*

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 và 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị T. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, lý do: Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện trả lại 195m² đất theo Quyết định số 32/QĐ-CTUBND ngày 30/3/2012 và Quyết định số 334/QĐ- GQTC ngày 27/5/2012 của UBND tỉnh K, đây là các quyết định có hiệu lực pháp luật, lẽ ra cấp sơ thẩm trả lại đơn khởi kiện nhưng vẫn thụ lý giải quyết. Quá trình đo đạc diện tích tranh chấp tăng lên từ yêu cầu 195m² lên 336,9m², mặt dù cấp sơ thẩm cho bổ sung đơn khởi kiện nhưng đây là khởi kiện vượt quá yêu cầu ban đầu và phần vượt quá chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết; Kết quả đo đạc xác định diện tích tranh chấp 336,9m², trong phần diện tích 195m², có 94,8 m² nằm trong diện tích đất gia đình ông T3, Huế quản lý sử dụng nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông T3, bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót. Mặt khác, bà C có ý kiến rút yêu cầu diện tích 94,8 m² nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này mà nhận định không xem xét là thiếu sót. Việc sai sót này của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đồng bị đơn ông Đ và bà T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án, đình chỉ giải quyết vụ án vì không thuộc thẩm

quyền của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, qua xét xử công khai tại phiên tòa, thấy rằng:

[2.1] Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, thửa đất có tranh chấp và các đương sự có địa chỉ tại huyện N. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[2.2] Theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích là 195 m² đất do bị đơn lấn chiếm, theo quyết định số 32/QĐ-CTUBND ngày 30/3/2012 của UBND huyện N và quyết định 334/QĐ-GQTC ngày 25/7/2012 của UBND tỉnh K. Lẽ ra, cấp sơ thẩm trả lại đơn khởi kiện hoặc đã thụ lý thì đình chỉ giải quyết vụ án, do quyết định của cơ quan Nhà nước có hiệu lực pháp luật nhưng vẫn thụ lý giải quyết là không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Quá trình thẩm định và đo đạc hiện trạng, lẽ ra đo đạc và xác định diện tích tranh chấp yêu cầu là 195m² nhưng tiến hành đo đạc ngoài phạm vi diện tích tranh chấp và tăng từ 195m² lên 336,9m². Mặc dù, cấp sơ thẩm cho bổ sung đơn khởi kiện nhưng đây là khởi kiện vượt quá yêu cầu ban đầu theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Phần giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có giấy tờ theo quy định của luật đất đai nhưng tại hồ sơ chỉ thể hiện UBND huyện N trả lời: Đất tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở phân lô. Tuy nhiên, chưa có ý kiến của UBND huyện N đất này sử dụng có phù hợp với quy hoạch không? Việc sử dụng có vi phạm pháp luật đất đai không? có được giao hoặc công nhận quyền sử dụng đất không? theo quy định của Luật đất đai và Điều 20 và Điều 91 Nghị định 143/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Mặt khác, tài sản trên diện tích tranh chấp xác định của bị đơn; bị đơn cung cấp tài liệu xác định giữa hộ gia đình nguyên đơn và bị đơn tranh chấp đất từ năm 1999 theo Biên bản giải quyết tranh chấp ngày 22/9/1999 của UBND thị trấn P; diện tích tranh chấp thể hiện thửa 107, bản đồ số 35, năm 2001 của UBND huyện. Như vậy, việc quản lý và sử dụng đất giữa đương sự còn chưa rõ ràng và mâu thuẫn. Nhưng cấp sơ thẩm tuyên công nhận cho bà C là chưa đủ cơ sở. Vì vậy, cần thu thập thêm chứng cứ để xác định rõ ai là người có quyền sử dụng hợp pháp đất tranh chấp mới có đủ cơ sở để công nhận theo quy định của Luật đất đai.

[2.5] Kết quả đo đạc xác định diện tích 336,9m², trong đó phần diện tích tranh chấp 195m² theo quyết định số 32/QĐ-CTUBND ngày 30/3/2012 của UBND huyện N và quyết định 334/QĐ thì có 94,8 m² nằm trong diện tích đất gia đình ông T3, bà H2 quản lý sử dụng nhưng cấp sơ thẩm không đưa họ vào

tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót và giải quyết không triệt để vụ án. Mặt khác, bà C có ý kiến rút yêu cầu diện tích 94,8 m² đất nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này mà nhận định không xem xét là không đúng quy định tại Điều 217 và Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn một số thiếu sót khác cần rút kinh nghiệm: Hồ sơ vụ án thể hiện rất nhiều bút lục là bản phô tô không phải là tài liệu chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Hồ sơ thể hiện có hai biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày, cùng một thời gian, địa điểm và cùng một nội dung nhưng một bản có đầy đủ chữ ký của hội đồng và đương sự tham gia và một bản không có chữ ký của những người tham gia. Như vậy, bản không có chữ ký này không phải là tài liệu chứng cứ nhưng được đóng bút lục, lưu tại hồ sơ là câu trả và chỉ cần căn cứ vào tài liệu này có thể hủy Bản án.

[4] Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy việc sai sót trên của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị T, hủy án sơ thẩm để giải quyết lại mới đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự, theo quy định tại khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Đơn kháng cáo được chấp nhận nên đồng bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị T.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh KonTum;
- TAND huyện;
- CC THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
THÂM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Thị Vân

