

Bản án số: 03/2025/DS-PT
Ngày 15 - 01 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Diệu.

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương và bà Hoàng Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Chế Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 36/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 399/2024/QĐ-PT ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1955 và bà Lê Thị T, sinh năm 1961; nơi cư trú: Ngõ B, nhà số H đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Huyền T2 và bà Hồ Thị A; địa chỉ: Phòng G, khách sạn M, số A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Quang H và Luật sư Lê Tuấn Q - Chi nhánh Công ty L2 và Cộng sự; địa chỉ: Phòng G, Khách sạn M, số A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng; Luật sư Lê Tuấn Q có mặt; Luật sư Trần Quang H vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Đức T1, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Ngọc A1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Ngõ B, nhà số A đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Cao Đăng V, sinh năm 1959 và bà Cao Thị Kim H1, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số nhà A, ngõ B đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông V có mặt, bà H1 vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T) - chị Nguyễn Thị Huyền T2 trình bày:

Ngày 01/7/2009, ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số: AP404472 đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 54, diện tích 379,2 m², tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng diện tích xây dựng 60 m² tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất là của mẹ bà T là cụ Nguyễn Thị T3 tặng cho. Năm 2010, vợ chồng ông Lê Đức T1 (em trai bà T) sử dụng thửa đất 215 liền kề (cũng của cụ Nguyễn Thị T3 tặng cho) xây tường rào lấn sang diện tích thửa đất 216 của ông L, bà T, chỉ chừa lại lối đi vào nhà ông bà vừa đủ một chiếc xe máy đi lọt. Không chỉ dừng lại ở việc xây dựng tường rào, vợ chồng ông Lê Đức T1 tiếp tục xây dựng các công trình lấn chiếm dọc theo chiều dài thửa đất 216 bất chấp sự phản đối của gia đình ông L, bà T. Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 216 ngày 14/10/2023 lập bởi Chi nhánh Công ty CP D, diện tích đất trên thực tế của thửa 216 chỉ còn 258,8 m², chênh lệch với diện tích được xác định tại GCNQSDĐ ông L, bà T4 đã được cấp năm 2009 là 120,4 m². Ông L, bà T muốn cùng vợ chồng ông T1, bà A1 giải quyết nội bộ anh em với nhau trong gia đình để ông T1, bà A1 trả lại đất nhưng không giải quyết được. Tháng 8/2023, ông L, bà T làm đơn đề nghị UBND phường N, nhưng tại các buổi hoà giải tại UBND phường ông T1, bà A1 đều vắng mặt nên việc hoà giải không thành. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nên ông L, bà T nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà A1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 83,1 m²; tháo dỡ: hàng rào dài khoảng 24,36m, mái tôn đỏ (trước sân nhà ông T1) diện tích 21m², phần công trình lợp nhà cấp 4 (lợp Fibro xi măng) diện tích 15,8m²; phần chuồng gà diện tích 1,055m². Buộc ông V, bà H1 là người mua lại đất của ông T1, bà A1 trả lại diện tích đất là 11,9m² và một phần công trình nhà hai tầng diện tích 11,9m² x 2 tầng = 23,8m² mà quá trình làm nhà ông V, bà H1 đã lấn sang đất của ông L, bà T.

Bị đơn - ông Lê Đức T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A1 tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Gia đình ông, bà và gia đình ông L, bà T là chị em ruột. Mảnh đất mà gia đình ông, bà đang sử dụng cũng như đất của ông L, bà T là đất do cha mẹ để lại. Trước năm 1997, bà T và ông Lê sinh S tại huyện T, do lũ lụt vất vả nên bố mẹ đã cho ông L, bà T một phần đất cạnh nhà ông, bà bây giờ để làm nhà ở. Lúc đó, bố ông T1 là cụ Lê Đức T5 có viết giấy tay cho ông L, bà T mảnh đất có diện tích rộng 9,5m và sâu 20m, diện tích 190m² có ông Lê Ngọc H2 làm chứng (ông T5 cũng viết giấy cùng lúc cho đất hai anh trai ông T1 là ông Lê Viết H3, ông Lê Ngọc H2). Do lụt bão nên GCNQSDĐ của bố mẹ bị thất lạc nên chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho anh em được. Sau đó thì cụ Lê Đức T5 chết. Tháng 6/1999, ông T1 đến cơ quan cũ của bố công tác xin xác nhận việc sử dụng đất của gia đình. Đến tháng 01/2009 thì thửa đất được cấp lại GCNQSDĐ nhưng tách thành các thửa 214, 215, 216, 217 do mẹ là cụ Nguyễn Thị T3 đứng tên. Vào tháng 5/2009, anh em và mẹ đi làm thủ tục tách và chuyển quyền sử dụng đất từ mẹ sang các con như ý nguyện cho đất của bố mẹ trước đây. Tuy nhiên, do trên GCNQSDĐ đối với thửa đất 216 mà bố mẹ cho ông L, bà T và ông bà đang sử dụng có kích thước chiều dài 21,6m, chiều rộng 13,5m phía sau, 13,2m phía trước, diện

tích vượt quá nhiều so với diện tích bố mẹ cho trước đây (190m²), do đó, ông T1 yêu cầu ông L, bà T viết giấy chuyển nhượng lại phần đất thừa so với diện tích trong giấy viết tay nhượng đất mà bố là Lê Đức T5 đã viết. Ông L, bà T cũng nhận thấy diện tích đất đang sử dụng thừa nhiều so với diện tích đất bố mẹ cho trước đây nên đã đồng ý và ông L đã viết giấy nhượng lại phần đất dư ra vào ngày 28/5/2009.

Trên thửa đất mà vợ chồng ông, bà đang sử dụng có ngôi nhà cấp 4 bố mẹ để lại và ngôi nhà bép lợp Fibro xi măng được bố mẹ xây dựng vào năm 1986, hàng rào xây khoảng năm 2005 cũng thẳng với tường nhà ông, bà đang ở. Ngay cả giếng nước hiện có một phần nằm trên lối đi vào nhà ông L, bà T cũng của bố mẹ làm trước năm 1980, khi xây hàng rào ông bà cũng phải để giếng một nửa bên trong một nửa bên ngoài để gia đình ông L, bà T4 có đường đi. Năm 2012 ông, bà có bán cho ông V, bà H1 một phần đất phía sau (bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất), hiện ông V, bà H1 xây nhà 02 tầng đổ bê tông để chăn nuôi cá và bò câu, diện tích là 108m². Các công trình như hàng rào, mái tôn đỏ, phần công trình lợp tôn xám, chuồng gà là thuộc đất gia đình ông bà, của bố mẹ ông bà để lại ổn định từ trước cho đến tháng 9/2023 mới xảy ra tranh chấp. Do vậy, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T buộc vợ chồng ông bà phải trả lại đất và tháo dỡ các công trình xây dựng nói trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim HI trình bày:

Ông, bà là hàng xóm của gia đình ông T1 từ năm 1997. Được biết vợ chồng ông T1 có nhu cầu bán phần đất phía sau nhà để giải quyết việc gia đình, vợ chồng ông có nhu cầu có thêm đất để chăn nuôi nên sau khi thống nhất, vợ chồng ông T1 đã bán cho vợ chồng ông diện tích đất 108m², trong đó có 20m² đất ở, đất vườn 88m², với giá 120.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền, hai bên có giấy mua bán đất viết bằng tay vào ngày 17/12/2012 nhưng chưa qua công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất của ông T1, bà A1, ông tiến hành xây hàng rào, làm nhà 02 tầng đơn giản để nuôi cá và chim bò câu. Chính ông L, bà T là người giới thiệu cho vợ chồng ông mua đất của vợ chồng ông T1. Cũng chính ông Lê Đ ra xây hàng rào và nhà 02 tầng cho vợ chồng ông bà. Khi xây, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông L đã đi đến thống nhất ranh giới, không có tranh chấp gì. Cho đến nay đã 12 năm ông L, bà T cho rằng phần đất mà vợ chồng ông T1 bán cho vợ chồng ông bà lấn vào đất vợ chồng ông bà 2m kéo từ trước ra sau để buộc vợ chồng ông bà trả 11,9m² đồng thời tháo dỡ diện tích phần ngôi nhà nằm trên diện tích đất đó là không có cơ sở nên ông bà không chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176 và 579 Bộ luật Dân sự; Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Lê Đức T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A1 trả lại 83,1m²

đất và tháo dỡ một phần nhà cấp 4 diện tích $15,8\text{m}^2$; một phần mái tôn diện tích 21m^2 ; hàng rào dài $24,36\text{m}^2$, chuồng gà có diện tích $1,055\text{m}^2$.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H1 trả lại diện tích $11,9\text{m}^2$ đất và tháo dỡ một phần diện tích nhà 02 tầng $11,9\text{m}^2 \times 2 \text{ tầng} = 23,8\text{m}^2$.

3. Xác định phần đất của ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T sử dụng theo hiện trạng là:

Thửa đất số 216 tờ bản đồ số 54 (nay thửa đất số 74, tờ bản đồ 40) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $379,2\text{m}^2$, trong đó đất ở 60m^2 , đất trồng cây lâu năm $319,2\text{m}^2$. (diện tích thực tế sử dụng $264,4\text{m}^2$, trong đó đất ở 60m^2 , đất trồng cây lâu năm $204,4\text{m}^2$), được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/7/2009 mang tên ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T.

Diện tích đất thực tế sử dụng là $264,4\text{m}^2$ có tứ cận, kích thước như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 58, có kích thước từ điểm 05 đến điểm 07 là $11,16\text{m}$

+ Phía Nam giáp đường đi và thửa đất số 89, có kích thước từ điểm 11 đến điểm 12 là $8,18\text{m}$, từ điểm 14 đến điểm 15 là $2,7\text{m}$.

+ Phía Đông giáp các thửa đất số 59, 60, 73, 72, 89, có kích thước từ điểm 07 đến điểm 11 là $21,62\text{m}$, từ điểm 12,13 và 14 là $17,36\text{m} + 1,39\text{m}$.

+ Phía Tây giáp thửa đất số 88, có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là $8,11\text{m}$, từ điểm 06 đến điểm 18 là $4,46\text{m}$, từ điểm 18 đến điểm 17 là $6,80\text{m}$, từ điểm 17 đến điểm 16 là $7,08\text{m}$, từ điểm 16 đến điểm 15 là $15,66\text{m}$.

4. Xác định phần đất của ông Lê Đức T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A1 sử dụng là:

Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 54 (nay thửa đất số 88, tờ bản đồ 40) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $485,3\text{m}^2$, trong đó đất ở 100m^2 , đất trồng cây lâu năm $385,3\text{m}^2$. (diện tích thực tế sử dụng $532,8\text{m}^2$, trong đó đất ở 100m^2 , đất trồng cây lâu năm $432,8\text{m}^2$), được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/7/2009 mang tên ông Lê Đức T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A1.

Diện tích đất thực tế sử dụng $532,8\text{m}^2$ có tứ cận, kích thước như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa số 75 và 58, có kích thước từ điểm 01 đến điểm 05 là $11,7\text{m}$

+ Phía Nam giáp đường đi, có kích thước từ điểm 20 đến điểm 15 là $12,2\text{m}$.

+ Phía Đông giáp các thửa đất số 74, có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là $8,11\text{m}$, từ điểm 06 đến điểm 18 là $4,46\text{m}$, từ điểm 18 đến điểm 17 là $6,80\text{m}$, từ điểm 17 đến điểm 16 là $7,08\text{m}$, từ điểm 16 đến điểm 15 là $15,66\text{m}$.

+ Phía Tây giáp thửa số 87, có kích thước từ điểm 01 đến điểm 20 là $42,08\text{m}$

5. Theo diện tích sử dụng đất sử dụng hiện trạng của ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T, ông Lê Đức T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A1 có sự thay đổi về diện tích, kích thước so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, yêu cầu ông L, bà T, ông T1, bà A1 liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp (cấp lại) hay điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất được sử dụng thực tế.

6. Kèm theo Bản án có Sơ đồ thửa đất đo vẽ hiện trạng do Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà ký ngày 02/7/2024 để xác định phần đất của ông L, bà T và ông T1, bà A1 sử dụng hiện trạng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 15/7/2024, ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đảm bảo tính đúng đắn, khách quan khi giải quyết vụ án. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm để có phán quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T giữ yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Lê Đức T1, bà Nguyễn Thị Ngọc A1, ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

- Ông Lê Đức T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Cao Đăng Văn và bà Cao Thị Kim H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Do tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ đầy đủ mà cấp phúc thẩm không bổ sung được, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T kháng cáo Bản án sơ thẩm. Xét thấy, đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về xem xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ và qua kiểm tra, đánh giá tại phiên toà thấy rằng:

[2.1]. Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 54 của cụ T5 và cụ T3 tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo GCNQSDĐ số 00250 ngày 28/9/2001 có tổng diện tích 1.322,8m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm là 1.122,8m² do cụ T3 đứng tên bao gồm các thửa đất số 214, 215, 216, 217. Sau khi cụ T5 chết, năm 2009 cụ T3 đã tặng cho các con quyền sử dụng đất các thửa đất, cụ thể: tặng cho vợ chồng ông L, bà T thửa 216, diện tích 379,2m²; vợ chồng ông H3, bà L1 thửa 214, diện tích 234,2m²;

vợ chồng ông H2, bà H4 thửa 217, diện tích 223,5m²; vợ chồng ông T1, bà A1 thửa 215, diện tích 485,3m². Hiện nay, theo tờ bản đồ số 40 phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thì thửa đất số 216 của ông L, bà T là thửa đất số 74; thửa đất số 214 của ông H3, bà L1 là thửa đất số 87; thửa đất số 215 của ông T1, bà A1 là thửa số 88 và thửa đất số 217 của ông H2, bà H4 là thửa đất số 89. Theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn ngày 25/10/2024 thì diện tích có thay đổi giữa sử dụng theo hiện trạng với diện tích ghi trong GCNQSDĐ, cụ thể: thửa số 74 của ông L, bà T có diện tích 258,7m², chênh lệch giảm 120,5m²; thửa đất số 87 của ông H3, bà L1 có diện tích 215,9 m², chênh lệch giảm 18,3m²; thửa đất số 88 của ông T1, bà A1 có diện tích 549,5m², chênh lệch tăng 64,2m²; thửa đất số 89 của ông H2, bà H4 có diện tích 200,3m², chênh lệch giảm 23,2m², tổng diện tích của các thửa đất theo hiện trạng là 1,224,4 m², chênh lệch giảm so với diện tích ban đầu thửa đất số 47 tờ bản đồ số 54 của cụ T3 khi tặng cho các con là 98,4m². Điều này cho thấy, chỉ riêng thửa đất của ông L, bà T đã thiếu 120,5m² là không phù hợp thực tế. Về sự chênh lệch diện tích của thửa đất số 47 của cụ T3 trước đây và diện tích các thửa đất cụ T3 tách ra cho các con hiện nay Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ và kiểm tra, đánh giá làm rõ nguyên nhân.

[2.2]. Toà án cấp sơ thẩm đã lập Hội đồng thẩm định, xem xét tại chỗ, kết quả: diện tích đất của ông L, bà T theo GCNQSDĐ có diện tích là 379,2m², diện tích đất theo hiện trạng sử dụng, nhưng theo hiện trạng là 264,4m², ít hơn diện tích trong GCNQSDĐ là 114,8m²; diện tích đất của ông T1, bà A1 (kể cả phần đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V) theo GCNQSDĐ là 485,3m², nhưng theo hiện trạng sử dụng là 532,8m², nhiều hơn diện tích trong GCNQSDĐ 47,5m².

Tuy nhiên, qua xem xét thấy rằng, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ giai đoạn sơ thẩm chỉ thẩm định hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn mà không xem xét, thẩm định tổng thể các thửa đất tiếp giáp thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 54 trước đây tách ra dẫn đến không xác định được toạ độ theo hồ sơ kỹ thuật cấp GCNQSDĐ năm 2009. Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã lập Hội đồng tiến hành thẩm định, xem xét tại chỗ, kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn ngày 25/10/2024, cho thấy: giữa hồ sơ cấp GCNQSDĐ, Bản đồ địa chính năm 1996 so với hiện trạng sử dụng đất của các gia đình có sự sai lệch kích thước các cạnh tiếp giáp của các thửa đất của cả nguyên đơn, bị đơn và các thửa đất liền kề. Theo sơ đồ hiện trạng thể hiện: ranh giới thửa đất của ông V, bà H1 xô dịch sang thửa đất của vợ chồng ông H3 (anh trai ông T1) ở cạnh G - 16 là 1,59m, cạnh F - 13 là 1,09m; ranh giới thửa đất của ông H3 xô dịch sang ranh giới liền kề thửa đất của ông T1 ở cạnh E - 12 là 0,90m, cạnh H - 17 là 1,14m; ranh giới thửa đất của ông T1, bà A1 xô dịch sang lối đi vào nhà ông L, bà T cạnh D - 11 là 1,53m, cạnh I - 20 là 1,36m; một phần lối đi của ông L, bà T xô dịch sang thửa đất của gia đình ông H2 (em trai bà T) ở các cạnh A - B - C. Sự xô dịch ranh giới giữa các thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và các hộ liền kề cấp sơ thẩm chưa thẩm định chính xác, do đó, không kiểm tra làm rõ nguyên nhân để xác định ranh giới các thửa đất theo hiện trạng sử dụng là đúng hay theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ, qua đó lấy làm căn cứ để giải quyết vụ án chính xác.

[2.3] Theo kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ thì hiện trên lối đi vào nhà ông L, bà T tiếp giáp với thửa đất của ông T1, bà A1 có một phần giếng nước có từ trước đây. Theo ông T1, bà A1 thì giếng nước là do bố mẹ ông T1 là cụ T5, cụ T3 đào, xây và sử dụng khi hai cụ về làm nhà ở đây (những năm 1980). Nếu theo ranh giới thửa đất của

ông T1, bà A1 và thửa đất của ông L, bà T thể hiện tại Sơ đồ thửa đất ở cả giai đoạn xét xử sơ thẩm và phúc thẩm thì giếng nước nằm trên lối đi vào nhà ông L, bà T. Tuy nhiên, hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2009 không thể hiện sự tồn tại của giếng nước này. Mặt khác, ranh giới giữa đất ông T1, bà A1 với thửa đất ông L, bà T theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì toàn bộ hàng rào của ông T1, bà A1 nằm trên đất ông L, bà T; cắt ngang một phần mái tôn, một phần nhà hiện ông T1, bà A1 đang sử dụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các vật kiến trúc này có từ thời điểm nào, do ai xây dựng nên, có trước hay sau khi cấp GCNQSDĐ năm 2009, từ đó xác định nguyên nhân, tính xác thực của việc sử dụng đất theo hiện trạng hay theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ.

[2.4]. Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thành phố Đ vào tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử thấy rằng, tùy theo từng trường hợp mà Tòa án có thể đưa cá nhân, cơ quan, tổ chức vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không nhất thiết phải theo yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, trong vụ án này có nhiều nội dung liên quan cần xác định rõ nguyên nhân, tính xác thực của các thửa đất ở giai đoạn cụ T5, cụ T3 sử dụng, giai đoạn cụ T3 tặng cho các con và hiện trạng các thửa đất đang sử dụng, vì vậy, việc đưa UBND thành phố Đ và các cơ quan có liên quan tham gia tố tụng là cần thiết, giúp cho giải quyết vụ án chính xác, đúng quy định của pháp luật. Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản gửi UBND thành phố Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, UBND phường N yêu cầu trả lời giải thích rõ về sự chênh lệch diện tích các thửa đất tranh chấp, nguyên nhân vì sao có sự sai lệch diện tích các thửa đất, tính xác thực của hồ sơ cấp GCNQSDĐ so với hiện trạng, tuy nhiên, kết quả trả lời của các cơ quan trên chưa làm rõ nhưng vấn đề mà Tòa án yêu cầu, không đủ cơ sở để Tòa án cấp phúc thẩm làm căn cứ giải quyết vụ án.

Mặt khác, kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ cho thấy, không chỉ hai thửa đất số 74 của ông L, bà T và thửa đất số 215 của ông T1, bà A1 mà các thửa đất của ông V, bà H1, ông H3, bà L1, ông H2, bà H4 cũng có sự sai lệch về các cạnh tiếp giáp. Vì vậy, cần đưa cả ông H3, bà L1, ông H2, bà H4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án triệt để hơn.

Từ những nhận định tại các mục [2.1], [2.2], [2.3], [2.4] Hội đồng xét xử thấy rằng, quá trình giải quyết sơ thẩm có một số thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy, cần áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ hết 4.400.000 đồng do ông Nguyễn Thanh L, bà Lê Thị T đã nộp sẽ được xác định nghĩa vụ đương sự phải chịu khi giải quyết sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân

dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T với bị đơn - ông Lê Đức T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A1 .

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Thanh L và bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND Tp. Đồng Hới;
- Chi cục THA dân sự TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Diệu

