

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 31/2021/DS-PT
Ngày: 16-4-2021
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Minh Hồng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T; sinh năm 1930; cư trú tại: Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Hoàng Thị L; sinh năm 1976; cư trú tại: Thôn 3, xã T, huyện T, tỉnh N (Theo văn bản ủy quyền ngày 09-4-2021).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M; sinh năm 1955; cư trú tại: Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Đỗ Minh H; sinh năm 1979; trú tại: Số 23, ngõ 402, phố B, phường B, quận H1, Thành phố H2 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18-3-2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Hoàng Thị L trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn T được Nhà nước giao cho sử dụng 2.254m² đất, trong đó có 305m² đất ở và đất vườn tại thửa 59 và 870m² đất ao tại thửa 52, tờ bản đồ số 7. Còn lại 1079m² đất ruộng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 28-9-1995. Năm 2008 gia đình ông T đã phun cát lấp ao bằng mặt đường. Trong quá trình sử dụng do ông T tuổi cao và đang ở trên thửa đất khác cách thửa 52 khoảng 500 đến 600 mét nên không quản lý được, đã bị 04 gia đình ở xung quanh lấn chiếm. Đến năm 2019 gia đình mới phát hiện thiếu đất, đã có đơn đề nghị UBND xã Trục Thuận giải quyết, quá trình đo đạc kiểm tra và hòa giải tại UBND xã thì 03 gia đình gồm các hộ: Ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn T2 đều nhất trí trả lại đất. Sau đó, gia đình ông T đã xây tường bao xác định mốc giới với ba hộ trên. Riêng hộ bà Nguyễn Thị M cho rằng không lấn chiếm, không đồng ý hòa giải. Gia đình tự khảo sát ước tính gia đình bà M xây tường bao lấn sang đất của ông T khoảng 70m². Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết qua kết quả đo đạc khảo sát bằng máy đã xác định gia đình bà M xây tường bao lấn sang đất của gia đình ông T 80m². Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị M trả lại toàn bộ 80m² đất cho ông T.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Nguyễn Thị M là bị đơn trình bày: Đất của gia đình bà sử dụng do ông cha để lại và một phần được Nhà nước cấp. Năm 1995 gia đình bà được cấp GCNQSDĐ. Năm 2015 - 2016 trước khi xây tường bao bà đã gọi anh T3 là cháu của ông T xác định mốc giới. Nay ông T cho rằng gia đình bà đã lấn chiếm khoảng 70m² đất ao, là không có căn cứ. Sở dĩ, diện tích đất của gia đình bà thừa so với bản đồ địa chính và GCNQSDĐ là do gia đình bà đã sử dụng vào đường liên thôn và giếng làng. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Phạm Văn T3 có đơn trình bày: Anh là cháu nội của ông Nguyễn Văn T, đúng là khi xây tường bao bà M có hỏi anh, nhưng anh không biết mốc giới đất ao nhà ông T và bà M như thế nào, nên chỉ nói đất của gia đình nào tới đâu xây tới đó.

Ủy ban nhân dân xã Trục Thuận cung cấp. Theo bản đồ năm 1986 hộ bà M, tên trên bản đồ là N (chồng bà M) được sử dụng thửa đất số 472, diện tích sử dụng 490m² trong đó có 100m² đất ở, 190m² đất vườn, 200m² đất ao. Thửa đất ao của hộ ông T theo bản đồ địa chính xã năm 1986 là thửa số 477 diện tích 990m², tên chủ sử dụng là Hợp tác xã nông nghiệp. Giai đoạn trước năm 1956 nguồn gốc thửa 477 là của gia đình ông T, từ 1956 đến năm 1993 thì toàn bộ đất ao của xã Trục Thuận đều thuộc sự quản lý của HTX nông nghiệp. Đến giai đoạn 1991 - 1993 thực hiện Quyết định 115 của UBND tỉnh Nam Định, Hợp tác xã nông nghiệp bị giải thể, UBND xã Trục Thuận đã trả lại các diện tích đất ao về cho chủ cũ, trong đó có hộ ông T. Đến bản đồ đo đạc năm 1992 chỉnh lý năm 1995 thửa 472 (hộ ông N) đổi thành thửa 38, Giếng làng không còn sử dụng, UBND xã đã hợp thức hóa một phần diện tích cho hộ ông N và một phần cho hộ ông T, do vậy thửa 38 có diện tích sử dụng 562m². Thửa 477 đổi thành thửa 52 mang tên chủ sử dụng là ông T, diện tích 876m² là đất ao. Căn cứ vào diện tích thực tế thể hiện trên bản đồ năm 1992, chỉnh lý năm 1995 hộ bà M đã được cấp GCNQSDĐ diện tích 562m², hộ ông T được ghi nhận trong GCNQSDĐ diện tích 886m². Theo số liệu bản đồ địa

chính xã Trục Thuận từ năm 1985 đến nay, diện tích mặt đường liên thôn phía Bắc và mặt đường xóm phía Nam đều rộng 04 mét.

Kết quả đo đạc thực tế và định giá, thửa 52 có diện tích 768m^2 , thửa 38 có diện tích 682m^2 , giá trị đất ao đang tranh chấp đã được san lấp bằng mặt đường có trị giá $400.000\text{đồng}/\text{m}^2$, giá đất cát san lấp theo thị trường tại địa phương là $130.000/\text{m}^3$ (độ sâu của ao trung bình 01 mét). Tài sản trên phần đất đang có tranh chấp là 01 bức tường bao xây gạch bi cao 1,2 mét, chiều dài có 01 cạnh 17 mét, 01 cạnh 16,4 mét; 01 khóm tre; 01 cây mít; 02 cây gỗ xưa đường kính tương đương ống nước phi 48 cao 4,5 mét; 02 cây bưởi. Tất cả những tài sản này là của gia đình bà M, do gia đình bà M tự khai và không yêu cầu thẩm định, định giá.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 166, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS), khoản 3 Điều 100; khoản 1 Điều 166; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T đối với bà Nguyễn Thị M;

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm tháo dỡ tường bao xây gạch bi và dịch chuyển cây trồng về phần đất của gia đình mình để trả lại 80m^2 đất ao cho ông Phạm Văn T, đất có các cạnh như sau:

Vị trí 1: Cạnh phía Bắc từ điểm A sang điểm B (tính từ tường bao xây gạch bi của hộ bà M) dài 2,7 mét; cạnh Tây từ điểm A đến điểm D kéo từ Bắc xuống Nam theo thửa đất 52 dài 17 mét; cạnh Đông từ điểm B đến điểm C kéo từ Bắc xuống Nam dài 17 mét; cạnh Nam kéo từ điểm D sang C (giáp vị trí 2) dài 1,41 mét, diện tích 35m^2 .

Vị trí 2: Cạnh Đông giáp đường liên thôn (kéo điểm N đến điểm M) dài 02 mét, cạnh Tây giáp (vị trí 1) thửa 52 (từ điểm C đến điểm Đ) dài 04 mét; cạnh Bắc giáp thửa 38 (điểm Đ đến điểm M) dài 15 mét; cạnh Nam giáp đường làng (điểm C đến N) dài 15 mét, diện tích 45m^2 (có sơ đồ kèm theo).

3. Ông Phạm Văn T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo hiện trạng là $768\text{m}^2 + 80\text{m}^2 = 848\text{m}^2$.

4. Ông T có trách nhiệm thanh toán giá trị công vượt lập 80m^2 đất ao thành vườn, tương đương với 80m^3 đất cho bà M, với giá $130.000\text{đ}/\text{m}^3$, thành tiền là $10.400.000\text{đồng}$.

5. Phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản là 4.730.000 đồng. Ông T và bà M mỗi người phải chịu 1/2. Buộc ông T phải chịu 2.365.000 đồng. Buộc bà M phải chịu 2.365.000 đồng. Bà M phải trả cho ông T số tiền 2.365.000 đồng, trừ số tiền công vượt lập ông T phải trả cho bà M, ông T còn phải trả cho bà M số tiền 8.035.000 đồng.

Ngày 22-10-2020 bà Nguyễn Thị M là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì bà không được nhận quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án gửi nhầm cho bà quyết định của vụ khác. Tòa án

không đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, diện tích đất nguyên đơn đòi chính là đất đã lấy làm đường liên thôn, chưa xác định được ranh giới và mốc giới giữa đất của 02 ao có tranh chấp, đề nghị cấp phúc thẩm tiếp tục thẩm định, xác minh, lấy ý kiến của khu dân cư theo quy định của pháp luật và xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Cấp sơ thẩm không đưa các con ông N, bà M vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền tham gia tố tụng, tham gia phiên toà, quyền kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã thu thập đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không khách quan, nguyên đơn không chứng minh được còn quyền sử dụng đất ao trong khi thời hạn sử dụng đất trong GCNQSDĐ đã hết, không chứng minh được hành vi lấn chiếm đất của bị đơn như thế nào, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ số liệu về diện tích, trong khi số liệu diện tích đất ao ông T mỗi lần đo đạc mỗi khác, đất ao ông T bị thiếu là do các hộ khác lấn chiếm, do mở rộng đường làng và sai số khi đo đạc, việc cán bộ địa chính cung cấp đất đường làng từ trước đến nay có chiều rộng 4m là hoàn toàn không có căn cứ, vì trước đây đường chỉ rộng có 1,5m, còn nhiều ảnh chụp lại, cho đến nay đường cũng chỉ rộng có 3m, vậy lấy đâu ra số liệu 4 m, chính quyền địa phương thừa nhận hiện không có tài liệu hồ sơ lưu trữ nào về đất Giếng làng, nên việc chính quyền xác nhận đã hợp pháp hoá một phần đất giếng làng cho ông T là không có cơ sở, bản đồ năm 1992 không tiến hành đo vẽ hiện trạng sử dụng đất các hộ, đất Giếng làng không thuộc thửa đất ao ông T trước kia, gia đình ông T cũng chưa khi nào sử dụng mà gia đình bà M là người sử dụng toàn bộ đất Giếng làng từ khi không có nhu cầu sử dụng chung cho đến nay, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Chị L trình bày: Gia đình chị không có văn bản nhưng đã nhất trí uỷ quyền cho chị đại diện tham gia tố tụng, chị đã cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ chứng minh gia đình chị đã được hợp pháp hoá 45m² đất Giếng làng, đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp, chị đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của BLTTDS. Về nội dung: Căn cứ hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc từ năm 1986 đến nay, kết quả đo đạc thẩm định bằng máy xác định hộ ông T thiếu 120m², hộ bà M thừa 120m² đất so với GCNQSDĐ được cấp, đã có đủ căn cứ xác định hộ bà Nguyễn Thị M sử dụng sang 80m² đất ao của hộ ông Phạm Văn T. Việc cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng tới bản chất vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Căn cứ GCNQSDĐ thể hiện đất cấp cho hộ gia đình ông T và hộ gia đình bà M, nên có quyền lợi của thành viên khác trong hộ, trong khi đó bà T1 (vợ ông T) chết ngày 30-7-2007, ông N (chồng bà M) chết ngày 02-5-2013, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của bà T1, ông N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự xác nhận bà T1, ông T có 07 người con, ông N, bà M có 04 người con là bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS, trong điều kiện bà M già cả, khó khăn trong việc cung cấp chứng cứ và đi lại đã vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm. Nên kháng cáo của bà M cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng vì đã không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (NCQLNVLQ) vào tham gia tố tụng, đề nghị huỷ án giải quyết sơ thẩm lại là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Mặc dù cấp sơ thẩm không chỉ căn cứ kết quả đo đạc bằng máy xác định diện tích đất hộ ông T thiếu 120m², hộ bà M thừa 120m² so với GCNQSDĐ, mà còn căn cứ hình thể thửa đất thể hiện trên bản đồ qua các thời kỳ. Theo bản đồ gốc 299 năm 1986 cạnh phía Tây thửa đất hộ bà M thể hiện là một đường thẳng không gấp khúc như hiện nay, đến bản đồ năm 1992 thửa đất hộ ông T đã thể hiện có một phần đất Giếng làng trước đây, mà trên cơ sở bản đồ năm 1992 các gia đình đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 1995 đến nay không ai có ý kiến gì, phù hợp với nội dung cung cấp của Ủy ban nhân dân xã Trục Thuận về việc đã hợp pháp hoá đất Giếng làng cho cả gia đình bà M và gia đình ông T. Song, do đất Giếng làng gia đình ông T trên thực tế không lần chiếm sử dụng, cũng không đề nghị hợp pháp hoá, mà gia đình bà M mới là người lần chiếm sử dụng từ trước đến nay, nên cần thu thập hồ sơ tài liệu lưu trữ tại Phòng tài nguyên môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân huyện Trục Ninh là các cơ quan chuyên môn và có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương để làm rõ hơn về diễn biến quá trình thiết lập bản đồ năm 1992 của xã Trục Thuận mà trên cơ sở đó các hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ, về trình tự thủ tục hợp pháp hoá đất Giếng làng và hồ sơ thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hai hộ ông T, bà M, để có căn cứ vững chắc khi giải quyết vụ án.

[3] Đồng thời, kết quả xem xét thẩm định thể hiện trên đất đang có tranh chấp có 01 khóm tre; 01 cây mít đang thu hoạch, 02 cây gỗ xua đường kính tương đương ống nước phi 48, cao 4,5 mét, 02 cây bưởi, 03 bụi chuối, trong khi đó gia đình ông T cũng có một phần lỗi trong việc quản lý tài sản, đã tiến hành vượt lập ao từ năm 2008, nhưng không vượt lập hết phần đất của mình, không có ý kiến gì khi bà M sử dụng toàn bộ đất Giếng làng từ khi không có nhu cầu sử dụng chung cộng đồng đến nay, từ năm 2016 gia đình bà M đã vượt lập xây tường bao, khi xây tường bao bà M còn hỏi anh T3 cháu nội ông T là một thành viên trong hộ gia đình ông T, nhưng anh T3 không làm hết trách nhiệm là thông báo lại cho gia đình và sau khi bà M xây tường bao gia đình ông T cũng không ai có ý kiến gì suốt từ đó đến nay, nên cần tiến hành định giá, giao cho gia đình ông T sở hữu cây lưu niên

trồng trên đất và thanh toán giá trị cho gia đình bà M để bảo đảm giá trị tài sản, bảo đảm quyền lợi cho gia đình bà M và thuận lợi cho công tác thi hành án.

[4] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, những sai sót của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại Tòa án cấp phúc thẩm, cần chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do huỷ án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp, án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Huỷ bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND+VKSND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THA huyện Trục Ninh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Bạch Tuyết
(Đã ký)