

Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện D1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Lại Minh V trình bày:* Theo Bản án số 19/2015/DSPT ngày 27/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bị đơn bà Trần Thị T1. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà T1 đã được thi hành án và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 1295, tờ bản đồ số 6, diện tích 252,5m² tại Thôn A, xã D, huyện D1. Ngày 08/01/2018, ông Lại Minh V và bà Trần Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 103/2018/HĐGD tại Văn phòng Công chứng AK. Ngày 31/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 851564, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02332 cho ông V. Quá trình sử dụng ông V đo đạc kiểm tra lại diện tích đất phát hiện vợ chồng ông L, bà H xây nhà ở có bức tường gạch và hồ nước lấn chiếm sang phần đất của thửa 1295 với diện tích 8,8m², ngoài ra còn lấn chiếm sử dụng phần âm dưới phần diện tích thửa 1295 (theo lô cốt cũ). Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông L, bà H phải tháo dỡ bức tường gạch và hồ nước, trả lại diện tích đất và khoảng âm lô cốt trong lòng đất đã lấn chiếm. Ông V không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và không đồng ý với yêu cầu của bà H buộc ông V phải trả lại diện tích đất mà ông V đã nhận chuyển nhượng của bà T1.

Đối với khoản vay và thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á, ông V và Ngân hàng Nam Á đều xác định đã thanh lý hợp đồng xong, không còn thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên nên Ngân hàng Nam Á không còn liên quan quyền lợi gì trong vụ án.

* *Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Trung H trình bày:* Nguồn gốc toàn bộ thửa đất vợ chồng bị đơn và ông V sử dụng là do bà Nguyễn Thị Th tạo lập (mẹ ông L). Năm 1999, vợ chồng bà T1 bán cho ông L, bà H diện tích đất ngang 05m, dài kéo từ đường vào cho đến hết đất. Sau đó, vợ chồng ông L, bà H và bà T1 xảy ra tranh chấp. Năm 2015, vợ chồng bà H không hiểu vì sao Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không chia đều diện tích đất mà bà Th để lại mà chia cho vợ chồng bà H diện tích đất ít hơn của bà T1 57m². Đồng thời sau khi bà T1 được giao diện tích theo Bản án phúc thẩm đã bán lại cho ông V. Nay vợ chồng bà H cho rằng khi còn sống bà Th (mẹ chồng) có để lại di chúc nếu sau này phần đất của ông N1 không sử dụng nữa thì bán lại cho các anh em, không được bán cho người ngoài. Vì vậy, vợ chồng bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V buộc vợ chồng bà phải tháo dỡ bức tường gạch, hồ nước tổng diện tích là 8,8m² và phần sử dụng lô cốt âm dưới thửa đất 1295 để trả lại cho ông V.

Ngược lại, bà H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã cấp cho ông V và đòi lại phần diện tích đất của thửa 1295 mà theo di chúc bà T1 không được bán cho ông V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày:** Thửa đất 1295, tờ bản đồ số 06 tại Thôn A, xã D, huyện D1 nguồn gốc là bà Đ mua của bà T1. Sau đó, bà Đ đã cho con trai bà là Lại Minh V. Nay bà yêu cầu vợ chồng bà H tháo dỡ phần lấn chiếm trả lại đất cho ông V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày:**

Bà T1 xác định nguồn gốc đất bà bán cho ông V là hợp pháp, diện tích đất này trước đây vợ chồng ông L tranh chấp với bà và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết có hiệu lực pháp luật. Sau đó bà đã được Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 cho rằng việc chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 1295 cho ông V là hợp pháp. Nay vợ chồng bà H lấn chiếm yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D1 trình bày:**

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện D1 cung cấp chứng cứ và thông báo tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D1 đã gửi tài liệu chứng cứ cho Tòa án và ủy quyền cho ông Huỳnh Hữu H3 tham gia tố tụng theo văn bản số 529/UBND ngày 29/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết người được ủy quyền vắng mặt nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Áp dụng Điều 106, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 217, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của nguyên đơn, ông Lại Minh V; Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Trung H phải thanh toán lại cho ông V giá trị 6,5m² đất đã xây dựng tường nhà cấp 4 (Sơ đồ bản vẽ kèm theo) tương ứng với số tiền 6.760.000 đồng.

Giao cho bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Trung H diện tích đất 6,5m² đã xây dựng tường nhà cấp 4 thuộc thửa 1295, tờ bản đồ số 6 tại Thôn A, xã D, huyện D1 (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu buộc tháo dỡ của nguyên đơn, ông Lại Minh V. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Trung H phải tháo dỡ hồ nước diện tích 1,7m² trả lại đất cho ông V (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Trung H phải dọn ra khỏi phần âm của lô cốt trả lại nguyên trạng (dưới thửa 1295, tờ bản đồ số 06, xã D, huyện D1).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Trung H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 851564, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02332 ngày 31/01/2018 được Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp cho ông Lại Minh V.

5. Đình chỉ yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 252,5m², thửa 1295, tờ bản đồ số 6 tại Thôn A, xã D, huyện D1, tỉnh Khánh Hòa.

Ủy ban nhân dân huyện D1 chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 851564, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02332 ngày 31/01/2018 được Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp cho ông Lại Minh V, trừ ra phần diện tích 6,5m² đất đã được xây dựng tường nhà cấp 4 thuộc một phần ký hiệu phần b2 không có hồ nước (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/6/2020, vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Bà: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lại Minh V, trả lại diện tích đất 252,5m² cho Ông Bà vì bà Trần Thị T1 chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông V là trái với Di chúc.

- Ngày 04/6/2020, ông Lại Minh V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H đập phá bức tường xây dựng trái phép để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho Ông.

- Ngày 26/6/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/KNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng buộc bị đơn phải tháo dỡ bức tường xây dựng trên diện tích đất 6,5m², trả lại diện tích 6,5m² đất sau khi tháo dỡ bức tường và 0,6m² đất trống cho nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và hủy án sơ thẩm vì có nhiều vi phạm về tố tụng và đánh giá chứng cứ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng cáo của ông Lại Minh V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của ông Lại Minh V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; nhận thấy:

Theo sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ Giấy chứng nhận: CH02332 ngày 31/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Duyên Khánh cấp cho ông Lại Minh V có diện tích 252,5m², chiều rộng mặt tiền là 4,5m nhưng bị bị đơn lấn chiếm. Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 19/9/2019 do Công ty TNHH đo đạc, Dịch vụ Thương mại CT đo vẽ xác định, thì vị trí lấn chiếm hình tam giác rộng 1,11m, dài 13,77m. Như vậy, chiều rộng của thửa đất ở đoạn giữa chỉ còn 3,4m làm hình thể của thửa đất biến dạng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ diện tích đất còn lại khi xây dựng công trình và giá trị lô đất sẽ giảm đi nhiều.

Mặt khác về kết cấu căn nhà của bị đơn và phần xây dựng lấn chiếm, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2019 do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa phối hợp cùng các cơ quan chức năng thực hiện xác định: Ngôi nhà cấp 4, nền xi măng, tường gạch, mái tôn. Như vậy đây là loại nhà không kiên cố, có thể tháo dỡ phần lấn chiếm và khắc phục xây lại bức tường khác thay thế. Do đó kháng cáo của ông Lại Minh V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về buộc bị đơn tháo dỡ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ.

Tuy nhiên về nội dung kháng nghị: Tòa án sơ thẩm xác định bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn là 8,8m², nhưng tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả phần diện tích 1,7m² xây hồ nước và trả giá trị phần diện tích đất 6,5m². Như vậy còn 0,6m² không được tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn, là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Xét thấy theo trích đo địa chính thửa đất ngày 19/9/2019 do Công ty TNHH đo đạc, Dịch vụ Thương mại CT đo vẽ thì phần diện tích đất 0,6m² không thể hiện nằm ở vị trí nào, nên Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục và cũng

không có căn cứ buộc bị đơn trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn như kháng nghị của của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H, nhận thấy:

Tại Đơn phản tố ngày 23/9/2019 và Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 26/02/2020 của vợ chồng Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H trình bày: Diện tích đất mà bà Trần Thị T1 chuyển nhượng cho ông Lại Minh V là vợ chồng ông N1, bà T1 thừa hưởng của mẹ ông để lại cho ông N1 để thờ cúng tổ tiên, ông bà theo di chúc. Tại bản di chúc ngày 16/02/1997 quy định: “Nguyễn Văn N1 (người được hưởng nhà) không được bán, nếu vì lý do chính đáng chỉ được bán cho anh em trong nhà với giá thỏa thuận, không được bán cho người ngoài”. Hiện nay ông N1 chết, bà T1 (vợ ông N1) đem bán diện tích đất này cho ông V là không thực hiện đúng di chúc của mẹ, nên nay ông (Nguyễn Văn L) thay mặt gia đình đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông V trả lại diện tích đất đã mua cho gia đình ông làm nơi thờ cúng ông bà.

Tòa án sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này, nhưng án sơ thẩm căn cứ Bản án phúc thẩm số 19/2015/DS-PT ngày 27/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã có hiệu lực pháp luật, xác định diện tích đất bà H tranh chấp yêu cầu giải quyết trong vụ án này đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật, nên căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà H là không đúng pháp luật. Bởi lẽ, Bản án phúc thẩm số 19/2015/DS-PT ngày 27/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa là giải quyết quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L (chồng bà H), bị đơn là bà Trần Thị T1 (vợ ông N1). Bản án phúc thẩm nêu trên đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc bị đơn là bà H giao phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, nên phần yêu cầu của vợ chồng Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H trong vụ án này là một quan hệ pháp luật khác; đồng thời, khi xem xét yêu cầu này cần phải xác định và đưa những người có liên quan tham gia tố tụng trong vụ án này mới đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Như vậy, những sai sót của bản án sơ thẩm nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không thể khắc phục được trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nên cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lại Minh V và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Lại Minh V; Địa chỉ: 397 Tỉnh lộ 2, xã D, huyện D1, tỉnh Khánh Hòa;

* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Trung H, ông Nguyễn Văn L; Địa chỉ: Thôn A, xã D, huyện D1, tỉnh Khánh Hòa;

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà Trần Thị T1; Địa chỉ: Thôn H2, xã C1, thành phố C2, tỉnh Khánh Hòa;

- Bà Trần Thị Đ; Địa chỉ: 397 Tỉnh lộ 2, xã D, huyện D1, tỉnh Khánh Hòa;

- Ủy ban nhân dân huyện D1, tỉnh Khánh Hòa.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lại Minh V và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lại Minh V 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001247 ngày 10/6/2020; Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Trung H 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001253 ngày 26/6/2020 (do ông Nguyễn Văn L nộp) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào