

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 06/2020/DS-PT

Ngày: 14/08/2020

V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất và yêu cầu tháo dỡ  
công trình xây dựng trên đất.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Thành.

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Dương Thị Vân;  
2. Ông Huỳnh Nguyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

**- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum:** Ông Nguyễn Viết Trung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2020/QĐ-PT ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L.

Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn L tham gia tố tụng (Có mặt).

Địa chỉ: 734 H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

**Bị đơn:** Ông Trịnh Minh T và bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Bà Nguyễn Thị Anh Đ ủy quyền cho ông Trịnh Minh T tham gia tố tụng (Vắng mặt).

Địa chỉ: 722 H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Vũ Quốc D (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tô X, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Người có kháng cáo: Ông Nguyễn L và ông Trịnh Minh T.

**NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 12 năm 2018, và các bản tự khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L trình bày: Vợ, chồng ông có quyền sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất số BT 212338, sổ vào sổ cấp GCN CH 13874, có diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 42, tại tổ X, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2016. Sau đó, mua thêm của ông Vũ Quốc D phần đất phía sau tiếp giáp với lô đất của vợ chồng ông với diện tích 155m<sup>2</sup> (chiều ngang 15,5m; chiều sâu là 10m) nhưng chỉ thỏa thuận miệng chưa làm sổ đỏ, nên tổng diện tích hiện có của ông là 305m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, gia đình ông Trịnh Minh T và vợ là bà Nguyễn Thị Anh Đ đã lấn chiếm khoảng 60m<sup>2</sup> để làm chuồng nuôi nhím (bao gồm 12,07m<sup>2</sup> nằm trong sổ đỏ và 48,6m<sup>2</sup> nằm trên mảnh đất vợ chồng ông mua từ ông D). Đã nhiều lần cơ quan thị trấn, huyện xuống làm việc nhưng vợ chồng ông T không hợp tác. Việc hòa giải tranh chấp tại UBND thị trấn P không thành nên vợ chồng ông đã khởi kiện tại Tòa án.

- Bị đơn ông Trịnh Minh T và vợ là bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày: Mảnh đất ông đang ở là do ông khai hoang từ năm 1991 và đã được cấp giấy CNQSDĐ. Sau đó ông T1 có được cấp đất bên cạnh nhà ông 15m chiều ngang và 10m chiều sâu, nhưng đã bán cho bà N 6m chiều ngang, Phòng tài nguyên – môi trường huyện N đã đo đạc và cấp bìa đỏ. Sau đó, ông T1 có bán cho ông L miếng đất sát nhà ông và đã khởi kiện ông đến ngày 05/6/2019. Ông T cho rằng, hội đồng thẩm định đo đất phía chuồng nhím là không đúng. Còn việc ông sử dụng phần đất của ông D là đã có mượn 4,2m chiều ngang nhưng ông L lại kiện ông 5,7m là sai. Do đó, ông không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quốc D trình bày ý kiến: Ông có chuyển nhượng lại qua thỏa thuận miệng cho gia đình ông L mảnh đất chiều ngang 15,5m chiều sâu 10m với số tiền 40 triệu đồng, đất chưa có giấy CNQSDĐ, còn diện tích ông T đã mượn là bao nhiêu ông cũng không rõ. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

**Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện N xử:**

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L:

1. Buộc ông Trịnh Minh T, bà Nguyễn Thị Anh Đ phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L 12,07m<sup>2</sup> đất. Diện tích đất này thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 42, theo GCNQSDĐ số BT 212338 do UBND huyện N, tỉnh Kon Tum cấp ngày 05/9/2016, tọa lạc tại tổ x, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Trịnh Minh T, bà Nguyễn Thị Anh Đ phải tháo dỡ công trình chuồng nuôi nhím trên diện tích đất 12,07m<sup>2</sup> đã lấn chiếm để trả lại đất cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 48,6m<sup>2</sup> đất.

4. Ông Trịnh Minh T, bà Nguyễn Thị Anh Đ cùng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L cùng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị L 3.450.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000218 ngày 05/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Kon Tum.

Tuyên quyền kháng cáo cho đương sự; quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/02/2020 nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích 48,6m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông L đã mua lại của gia đình ông D. Và không nộp thêm tài liệu, chứng cứ bổ sung gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp là ông mua của ông Đào Ngọc T1, có chiều rộng 15m, chiều sâu 20m; trong đó phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150m<sup>2</sup> có chiều rộng theo mặt đường 15m, chiều sâu 10m; phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kế tiếp có chiều rộng 15,5m, sâu 10m. Sau khi nhận chuyển nhượng, có tranh chấp với ông D và đã khởi kiện tại Tòa án, quá trình giải quyết các bên đã rút đơn đề tự thỏa thuận. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo văn bản thỏa thuận trường hợp hợp đồng không được công nhận, ông đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Ngày 26/02/2020 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Và không nộp thêm tài liệu, chứng cứ bổ sung gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Ông Trịnh Minh T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo: Kháng cáo của ông Nguyễn L và ông Trịnh Minh T còn trong thời hạn luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm do có yêu cầu mới cần được xem xét để giải quyết triệt để vụ án nên đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Trên cơ sở tài liệu thu thập được, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật này là tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết là đúng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tòa giải quyết đối với phần diện tích 48,6m<sup>2</sup> đã mua của ông D, thấy rằng:

- Đối với phần diện tích 48,6m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông L đã mua lại của gia đình ông D: Theo biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông D và ông L (bút lục 15).

Tại phiên tòa, ông L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp là ông mua của ông Đào Ngọc T1, có chiều rộng 15m, chiều sâu 20m; trong đó phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150 m<sup>2</sup> có chiều rộng theo mặt đường 15m, chiều sâu 10m; phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kế tiếp có chiều rộng 15,5m, sâu 10m. Sau khi nhận chuyển nhượng, có tranh chấp với ông D, ông T và đã khởi kiện tại Tòa án, tuy nhiên sau đó các bên đã thống nhất ông Đào Ngọc T1 rút đơn để các bên tự thỏa thuận, do vậy Tòa án huyện N đã đình chỉ vụ án, nhưng sau đó chỉ có ông và ông D thỏa thuận được nội dung thể hiện bằng văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông D theo văn bản thỏa thuận. Trường hợp hợp đồng không được công nhận, ông đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Xét thấy, đây là những tình tiết, yêu cầu mới cần được làm rõ để xem xét đưa thêm người tham gia tố tụng nhằm giải quyết dứt điểm vụ án; đồng thời việc yêu cầu xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, và ông L để công nhận hay hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả là yêu cầu mới chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm, tuy nhiên việc giải quyết yêu cầu này là cơ sở để giải quyết triệt để vụ án, và các tranh chấp liên quan do vậy cần hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn một số thiếu sót cần phải được rút kinh nghiệm để khắc phục cụ thể:

Khi giải quyết tranh chấp là quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không có văn bản yêu cầu UBND có thẩm quyền quản lý đất đai trả lời về quy hoạch; việc đăng ký kê khai sử dụng đối với đối với thửa đất có tranh chấp để giải quyết vụ án được toàn diện, đúng quy định của pháp luật.

Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không đo đạc vẽ sơ đồ hiện trạng các thửa đất có tranh chấp; diện tích sử dụng đất của các hộ có tranh chấp để làm cơ sở giải quyết và thi hành án.

Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự: nguyên đơn: Ông Nguyễn L và Nguyễn Thị L với bị đơn: ông Trịnh Minh T và bà Nguyễn Thị Anh Đ cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Chi các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn L và ông Trịnh Minh T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002333 ngày 02/03/2020 và biên lai số 0002338 ngày 06/03/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm trong vụ án sẽ được giải quyết khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Minh Thành**