

Bản án số: 31/2021/DS-PT

Ngày: 15/6/2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

Thư ký phiên tòa: Ông Nông Hữu Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa:
Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2021/TLPT-DS ngày 11/05/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/ 2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Minh T. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị A - sinh năm 1987 (Giấy ủy quyền số chứng thực 143 quyển số 01/2017-SCT/CK, ĐC ngày 08/12/2017 tại Văn phòng công chứng Hà Nguyên).

Địa chỉ: tổ 08, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn C

Địa chỉ: SN 213, tổ 32 (nay là tổ 12), phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

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

1. Bà Nông Thị D. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị A – sinh năm: 1987 (Giấy ủy quyền số chứng thực 143 quyền số 01/2017-SCT/CK, ĐC ngày 08/12/2017 tại Văn phòng công chứng Hà Nguyên).

Địa chỉ: tổ 08, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

2. Bà Bé Thị B

Địa chỉ: SN 213, tổ 32 (nay là tổ 12), phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Hoàng Văn N

Địa chỉ: SN 217, tổ 32 (nay là tổ 12), phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Đỗ Thị A, bị đơn Hoàng Văn C

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2017, ngày 07/11/2017; lời khai trong quá trình hòa giải của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đỗ Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị D, bà Đỗ Thị A trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp do ông Đỗ Minh T mua với ông Hoàng Văn N vào ngày 26/11/2002 (việc mua bán lập thành văn bản mua bán nhà và đất). Trong văn bản mua bán diện tích đất mua là 71,5m² (13,9m x 5,15m) với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, có các cạnh cụ thể của thửa đất nhưng không có sơ đồ kèm theo:

- Phía Đông giáp ông C 5,7m.
- Phía Tây giáp đường phố Z 4,6m.
- Phía Nam giáp nhà Hoàng Văn N 15,7m.
- Phía Bắc giáp ông C 12,1m.

Sau khi mua ông T đã thực hiện thủ tục nộp thuế trước bạ nhà đất, kê khai đối với phần đất này. Ngày 22/7/2005, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Cao Bằng (nay là thành phố Cao Bằng), tỉnh Cao Bằng ban hành quyết định số: 1376/QĐ-UB về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị phê duyệt việc chuyển nhượng đất giữa ông Đỗ Minh T, bà Nông Thị D và ông Hoàng Văn N, bà Nguyễn Thị U đối với phần đất chuyển nhượng 71,5m². Sau khi có quyết định, ông T đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp do vấn đề tranh chấp giữa ông T và ông Hoàng Văn C.

Việc tranh chấp phát sinh từ ngày 14/4/2008 khi ông T xây tường ngăn cách giữa nhà ông T và ông C. Khi ông T xây xong, ông C đã phá bức tường vì cho rằng ông T xây trên đất của ông C. Ngày 14/5/2008, UBND phường H đã tiến hành hòa giải và hai bên đã thỏa thuận ông T giành ra 30cm để ông C sử dụng và ông C có trách nhiệm bồi thường cho ông T 100.000 (một trăm nghìn) đồng tiền vật liệu do phá bức tường. Đầu năm 2017, ông T muốn xây nhà để sử dụng nhưng ông C gây khó khăn. Ngày 06/10/2017, UBND phường H tiến hành hòa giải lần thứ hai nhưng không thành. Năm 2018, ông T đã ký giáp ranh cho ông N để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không rõ ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa và ngôi nhà ông N xây là vào thời gian nào. Phần đất đang tranh chấp không nằm trong sơ đồ mua bán đất ngày 22/02/1997 giữa ông Hoàng Văn C và ông Hoàng Văn N.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2017 và ngày 07/11/2017, ông T yêu cầu lấy lại 0,3m phía giáp ranh nhà ông Hoàng Văn C do gia đình nhà ông C sử dụng làm đường đi xuống tầng âm theo đúng giấy tờ mua bán và quyết định của UBND thành phố Cao Bằng (phía Tây giáp đường phố Z dài 4,6m; chiều rộng 0,3m x chiều dài chéo $12,1m : 2 = 1,815m^2$; giá trị tiền là 52.780.000 đồng).

Tại đơn điều chỉnh lại diện tích đất tranh chấp đề ngày 30/5/2018 ông T yêu cầu ông C trả lại diện tích đất tranh chấp là $3m^2$.

Tại đơn điều chỉnh lại diện tích đất tranh chấp đề ngày 01/02/2021 ông T yêu cầu ông C trả lại diện tích đất tranh chấp là $4,3m^2$.

Tại phiên tòa, bà Đỗ Thị A trình bày: Năm 2002, khi ông T mua đất với ông N trên đất có tài sản là một nhà cấp 04 được xây dựng trên một phần đất mua. Vào thời điểm đó ngôi nhà hiện tại ông C đang ở đã xây dựng một phần. Lối đi xuống sông lấy nước chính là lối đi xuống tầng âm nhà ông C. Phần đất ông T mua với ông N năm 2002 đúng đến phần móng gạch cũ (móng gạch cũ ở đây là móng của nhà cấp 04). Móng của nhà cấp 04 này không liền kề với kè đá ông N xây. Khi mua ranh giới giữa phần đất ông T mua với ông N và đất của ông N cách nhau 15cm, còn hiện tại qua đo đạc thực tế xác định được là 0,16m và được ngăn cách bởi một bức tường ông T xây vào năm 2017. 0,16m đất này là phần đất còn lại của thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23 (bản đồ địa chính năm 1995) và là đất của ông N. Trước khi ông T xây bức tường vào năm 2017 đã được xem giấy tờ trước bạ của nhà ông N và biết được tổng chiều dài của thửa đất số 61. Sau đó, khoảng năm 2018, 2019 phần đất của ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T và ông N không có tranh chấp về ranh giới đất. Ngôi nhà hiện tại ông N đang ở (đã cho con trai là Hoàng Duy Hưng)

được xây dựng từ thời gian nào ông T không rõ. Phần đất ông T mua với ông N được tách từ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 135m² (bản đồ địa chính năm 1995). Khi tiến hành đo đạc để chuyển nhượng đất cho ông T ông C không có ý kiến gì. Năm 2002, khi ông T mua đất với ông N vẫn còn cây nhãn. Cây nhãn này nằm trong phần đất mua với ông N và ở vị trí mặt tiền giáp phố Z, tuy nhiên hiện tại cây nhãn không còn. Theo giấy tờ mua bán thì cạnh giáp với mặt đường phố Z là cạnh phía Tây, tuy nhiên theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2018, ngày 27/12/2019, ngày 30/10/2020 thì cạnh giáp mặt đường phố Z là cạnh phía Nam nên ông T yêu cầu thay đổi là cạnh phía Nam theo đúng thực tế. Ông T yêu cầu ông Hoàng Văn C trả lại đủ chiều dài cạnh giáp mặt đường phố Z là 4,6m (cách cạnh khác của thửa đất sau khi đo đạc thực tế có chiều dài khác so với giấy tờ mua bán năm 2002 dẫn đến diện tích của thửa đất có sự thay đổi, gia đình cũng chấp nhận), cụ thể là trả lại diện tích 65,6m² (4,3m² + 61,3m²).

Theo biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2017 và lời khai trong quá trình hòa giải bị đơn ông Hoàng Văn C trình bày:

Năm 1985, khi gia đình ông đến sống tại khu vực này phần đất đang tranh chấp đã là đường đi lại, đằng sau không có hộ nào khác, chỉ có gia đình ông. Phần đất tranh chấp là đường xuống tầng âm của gia đình ông (Tầng âm này xây năm 1988). Ngày 22/02/1997, ông mua thêm một phần đất với ông Hoàng Văn N để coi nói rộng con đường đi xuống tầng âm. Việc mua bán lập giấy chuyển nhượng đất và được bà Nguyễn Thị Phương, ông Hoàng Văn Thành (đã chết) làm chứng. Trong giấy mua bán không thể hiện diện tích và giá trị chuyển nhượng là 10.000.000 (mười triệu) đồng. Sau khi mua, ông nộp lệ phí trước bạ, hàng năm ông vẫn nộp thuế đầy đủ. Phần tranh chấp là đường đi và đã được lát bê tông từ 1997, con đường này chỉ có gia đình ông sử dụng. Ông không biết việc ông T mua đất với ông N và cũng không biết ông N xây nhà vào thời gian nào, chỉ biết ông N xây nhà sau khi bán đất cho ông T. Sau khi mua đất với ông N, gia đình ông nộp các giấy tờ lên cơ quan chức năng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với phần đất ở mà gia đình ông đã mua vào năm 1985 nhưng không được chấp nhận do diện tích nhà đang ở do gia đình mua với chủ đất khác nên cơ quan chức năng chỉ đồng ý cấp giấy tờ cho phần đất mua đất năm 1985, còn phần đất mua với ông N năm 1997 nhà nước không chấp nhận gộp hai phần đất này để cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về quá trình tranh chấp xảy ra giữa ông và ông Đỗ Minh T, ông xác nhận như ông T trình bày là đúng.

Tại phiên tòa, ông C trình bày: Tầng âm nhà ông đang sử dụng làm kho là phần đất ông mua với ông Đỗ Viết Sản (đã chết) vào ngày 20/5/1985. Ông Sản đã nhượng lại cho ông một nhà nhỏ ba gian lợp giấy dầu; một gian bếp (không có ngói); một chuồng lợn xây; 02 cụm tre khoảng 80 cây và một cây gỗ. Vị trí ngôi nhà, bếp, chuồng lợn và tre như sau: Bắc và Đông giáp sông Bằng Giang, Nam giáp nhà ông N, quốc lộ 4; Tây và Tây Bắc giáp nhà ông Bùng, anh Minh, toàn bộ diện tích khoảng 75m². Việc mua bán này được lập thành văn bản (Giấy nhượng bán nhà), tuy nhiên không có xác nhận của chính quyền địa phương và cũng không có sơ đồ thửa đất kèm theo. Trong giấy nhượng bán nhà, tầng âm chính là gian nhà nhỏ ba gian lợp giấy dầu. Trong giấy nhượng bán nhà năm 1985, ông chỉ mua nhà với ông Sản mà không mua con đường dẫn xuống nhà. Ở khu vực đó ngoài nhà ông Sản không có nhà khác sinh sống và chỉ có một lối đi dẫn xuống nhà ông Sản. Lối đi xuống nhà ông Sản này năm 1985 là đường đất, rộng hơn 01m và dẫn ra luôn mặt đường phố Z. Năm 1989, khi ông sửa nhà đã cải tạo con đường đi xuống nhà này từ đường đất thành bậc tam cấp. Đường đi xuống bờ sông ở khu vực này cũng chính là đường đi xuống nhà ông mua với ông Sản, tuy nhiên con đường đó khi đi đến nhà ông mới rẽ để xuống sông. Sau khi ông nộp thuế trước bạ đối với phần đất mua với ông Sản thì mới có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2005. Trong hợp đồng chuyển nhượng này có sơ đồ phác thảo thửa đất kèm theo. Theo như hợp đồng chuyển nhượng cạnh phía Nam của thửa đất giáp nhà ông N, quốc lộ 4, ngõ. Ngõ ở đây chính là đường đi dẫn xuống ngôi nhà. Phần đất ông mua với ông Sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp với ai. Năm 1997, ông coi nói, cải tạo lên tầng 2 như bây giờ và khi đó đường vào tầng 02 chiếm vào một phần của đường có bậc tam cấp xuống tầng âm nên ông mua thêm phần đất với ông N để mở rộng đường đi xuống tầng âm, phần mua thêm này ông đã lảng xi măng và không có tu sửa gì thêm. Sau năm 1997 một năm ông lại lên tầng tiếp theo. Hiện nay, ngôi nhà ông đang ở gồm 04 tầng gồm cả tầng âm. Thực trạng đường đi xuống tầng âm nhà ông có hai con đường nằm sát nhau: đường có bậc tam cấp ông sửa sau khi mua với ông Sản (đã bị chiếm vào một phần khi ông làm lối đi vào tầng 02) và một phần đất mua với ông N năm 1997 đã được ông lảng xi măng. Phần diện tích đất ông mua với ông Sản năm 1985 (tầng âm hiện nay ông đang sử dụng) đã không còn nguyên hiện trạng vì ông đã mở rộng, cụ thể là xây đưa ra sông. Ông không biết ông N xây nhà vào thời gian nào chỉ biết xây sau khi bán đất cho ông T (ngôi nhà 02 tầng được ông N xây bằng tiền bán ngôi nhà ba gian và đất cho ông T năm 2002). Phần đất mua

với ông N năm 1997 không có diện tích nhưng có sơ đồ mô tả phần đất mua kèm theo giấy tờ mua bán. Trong giấy mua bán năm 1997, thực tế phần đất ông mua với ông N từ mép kè kéo thẳng lên đến mặt đường phố Z, tuy nhiên do không biết cách diễn đạt nên trong giấy tờ mua bán chỉ ghi “tôi tên là Hoàng Văn N đã đồng ý chuyển nhượng cho cô Minh 1 phần đất đầu trên mép kè bác N căng dây thẳng hết kè nhà anh N sát cây chướng gà với số tiền là 10 triệu đồng”. Trong giấy tờ mua bán năm 1997, phần diện tích đất mua bán được xác định bởi kè đá ông N xây và cây trứng gà và hiện nay kè đá và cây trứng gà vẫn còn. Trên sơ đồ vẽ kèm theo giấy mua bán năm 1997, cây trứng gà và cây nhãn đều nằm trong phần đất của ông T nhận chuyển nhượng với ông N năm 2002. Cây nhãn nằm sát mặt đường phố Z và khoảng cách từ điểm đầu kè đá ông N xây đến vị trí cây nhãn khoảng 02m đến 03m. Phần tam giác gạch chéo kèm giấy tờ mua bán năm 1997 không phải là phần đất mà ông đã mua với ông N mà phần đất đó phải được thể hiện kéo đến thẳng mặt đường phố Z như bản vẽ đo đạc ngày 30/10/2020. Việc xác định thực tế chiều dài kè đá ông N xây dài 6,9m và cạnh dài 0,93m khi kéo từ đầu mép kè kéo thẳng hết kè sát cây trứng gà ông nhất trí và không có ý kiến gì. Ông T yêu cầu ông trả lại đủ chiều dài 4,6m cạnh giáp mặt đường phố Z ông không nhất trí bởi chiều dài 4,6m đã chiếm gần hết bề rộng đường đi xuống tầng âm nhà ông chỉ còn khoảng 30cm. Ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng bởi đây là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

Theo bản tự khai ngày 08/12/2017, lời khai trong quá trình hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bé Thị B trình bày:

Bà là vợ của ông Hoàng Văn C và bà nhất trí với lời trình bày của ông Hoàng Văn C. Khi bà mua đất với ông Hoàng Văn N không xác định cụ thể diện tích, chỉ xác định mốc giới phía Đông (cây trứng gà) giáp nhà ông T, hiện góc cây vẫn còn.

Tại phiên tòa, bà Minh trình bày: Khi bà mua đất với ông Sản chỉ có gia đình bà sinh sống tại đó mà không có thêm hộ gia đình nào. Đường đi xuống bờ sông lấy nước là qua hiên nhà ông Quỳnh. Khoảng năm 1990 - 1993, ông Quỳnh bán đất cho ông Tạo và sau đó ông Tạo làm nhà đã làm mất đi con đường xuống bờ sông. Bà yêu cầu xác định lại điểm mốc giới để xác định chiều dài 4,6m cạnh giáp mặt đường phố Z như nguyên đơn yêu cầu. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất đang tranh chấp là đất của gia đình bà, không lần chiếm của ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp do ông Đỗ Minh T mua với ông Hoàng Văn N vào ngày 26/11/2002 (việc mua bán lập thành văn bản mua bán nhà và đất). Trong văn bản mua bán diện tích đất mua là $71,5\text{m}^2$ ($13,9\text{m} \times 5,15\text{m}$) với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, có các cạnh cụ thể của thửa đất như sau:

- Phía Đông giáp ông C 5,7m.
- Phía Tây giáp đường phố Z 4,6m.
- Phía Nam giáp nhà Hoàng Văn N 15,7m.
- Phía Bắc giáp ông C 12,1m.

Ngày 22/7/2005, UBND thị xã Cao Bằng (nay là thành phố Cao Bằng), tỉnh Cao Bằng ban hành quyết định số: 1376/QĐ-UB về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị phê duyệt việc chuyển nhượng đất giữa ông Đỗ Minh T, bà Nông Thị D và ông Hoàng Văn N, bà Nguyễn Thị Biên đối với phần đất chuyển nhượng $71,5\text{m}^2$. Tại phiên tòa, ông Hoàng Văn C xác định có con đường đi xuống tầng âm nhưng không xác định được kích thước của con đường đó. Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh T thì ông C vẫn có một phần đường đi xuống tầng âm. Theo trích lục bản đồ địa chính năm 1995, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 135m^2 cạnh giáp mặt đường phố Z là 9,6m. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2019, thửa đất của ông Hoàng Văn N (hiện ông Hoàng Duy Hưng con trai ông N đang ở) chiều dài mặt tiền giáp đường phố Z là 4,7m; chiều dài mặt tiền giáp phố Z của thửa đất ông T mua với ông N theo giấy tờ mua bán là 4,6m và khe rộng giữa hai thửa đất theo biên bản thẩm định là 0,16m. Như vậy, chiều dài của cạnh giáp đường phố Z là 9,5m. Biên bản xem xét, thẩm định ngày 30/10/2020 xác định phần đất tranh chấp là hình tam giác với diện tích là $4,3\text{m}^2$. Phần đất này nằm trong diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng với ông N vào năm 2002. Việc xác minh của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng với ông N cũng thể hiện năm 1997 bà Bé Thị B mua đất với ông N nhưng không đo đạc. Đo đạc thực tế cũng chứng minh việc chuyển nhượng đất năm 2002 giữa ông T và ông N là phù hợp. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông N năm 2002; bản đồ địa chính và việc xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất $65,6\text{m}^2$, trong đó cạnh giáp đường phố Z là 4,6m.

Tại biên bản xác minh ngày 11/4/2018 ông Hoàng Văn N trình bày:

Ông, ông T và ông C là hàng xóm. Năm ông làm nhà (không nhớ rõ năm) do thiếu tiền, ông có bán cho ông T một phần đất diện tích là 71,6m² với giá khoảng 320.000.000 (ba trăm hai mươi triệu) đồng, lập thành văn bản và cả hai bên cùng ký. Sau đó, bà Minh (vợ ông C) đặt vấn đề và đưa cho ông 10.000.000 (mười triệu) đồng để mua đất. Khi mua đất có giấy tờ, tuy nhiên không đo nên không có diện tích cụ thể, chỉ biết là phần đất phía ngoài kè và khi đó ông có yêu cầu gia đình ông C nếu có xây dựng công trình gì thì phải làm cách kè 20cm nhưng theo thời gian nhà ông C đã lấn chiếm vào phần đất của gia đình ông đã bán cho ông T. Ông không nhớ rõ xây nhà năm nào, trước đây là nhà cấp IV, được xây thành nhà hai tầng kiên cố từ năm 2007, căn nhà xây hết diện tích đất và phần diện tích đất xây nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh ngày 14/9/2020, ngày 09/11/2020 ông Nguyễn Thành Duy - Công chức địa chính đất đai phường H cho biết: Thửa đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất 61, tờ bản đồ 15-I-d-b 9, diện tích 135m² (bản đồ địa chính năm 1995). Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1995 trên thửa đất đang tranh chấp không thể hiện con đường dân sinh xuống sông nào.

Công văn số 89 ngày 18/10/2019 của Phòng quản lý đô thị thành phố Cao Bằng cho biết: Theo sổ theo dõi cấp giấy phép xây dựng lưu trữ tại Phòng quản lý đô thị từ năm 2003 đến nay thì ông Hoàng Văn N địa chỉ thửa đất 99, tờ bản đồ số 21, số nhà 217, tổ 32, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng không thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng, không có hồ sơ lưu tại Phòng quản lý đô thị.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 50, 105, 106, 107, 135 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 256, 265, 266 689, 691, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Minh T đối với yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất 65,6m², trong đó cạnh phía Nam giáp đường phố Z là 4,6m.

Ông Đỗ Minh T được quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 21 (bản đồ địa chính năm 2015) tại tổ 12 (tổ 32 cũ), phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Hoàng Duy Hưng (con trai ông Hoàng Văn N) 14,58m.

+ Phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn C 11,70m (được tính từ điểm 4,38m của cạnh phía Nam giáp phố Z kéo sang phía Bắc đến điểm 11,70m).

+ Phía Nam giáp vỉa hè đường Z 4,38m (được tính từ mép tường nhà ông Hoàng Duy Hưng kéo sang phía Tây đến điểm 4,38m);

+ Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Văn C 6,1m.

Chiều rộng đường đi xuống tầng âm nhà ông Hoàng Văn C (Địa chỉ: SN 213, tổ 32 (nay là tổ 12), phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) là 0,92m.

Ông Đỗ Minh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có kích thước các cạnh như trên thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 21 (bản đồ địa chính năm 2015) tại tổ 12 (tổ 32 cũ), phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/02/2021 bị đơn Hoàng Văn C, ngày 23/02/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Đỗ Thị A có đơn kháng cáo không nhất trí đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Ngày 03/3/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 326/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự số 08/2021/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng giữ nguyên yêu cầu tại quyết định kháng nghị số 326/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/3/2021, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng vì trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai tư cách của ông C, bà B và ông N. Trong vụ án xác định bà B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông C là bị đơn, ông N là người làm chứng. Như vậy là chưa đúng, theo quy định của luật tố tụng dân sự thì HĐXX sơ thẩm phải

xác định bà B là bị đơn, ông C, ông N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, việc vi phạm này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Hoàng Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không nhất trí với phần quyết định tại bản án sơ thẩm, ý kiến đối với phần kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị A không nhất trí với số liệu về phần giáp ranh của thửa đất tranh chấp được ghi tại bản án sơ thẩm, bà chỉ chấp nhận các số liệu được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bé Thị B không nhất trí với bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai tư cách tham gia tố tụng và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố tỉnh Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, lời khai của ông Đỗ Minh T, bà Nông Thị D, ông Hoàng Văn C, bà Bé Thị B, ông Hoàng Văn N thì HĐXX xác định được nguồn gốc xảy ra tranh chấp như sau: Ngày 22/7/1997 bà B đã mua của ông N 01 phần đất, việc mua bán có lập thành văn bản, không ghi rõ diện tích, có nội dung "Tôi tên Hoàng Văn N đã đồng ý nhượng cho cô B 01 phần đất đầu trên mép kè bắc N căng dây thẳng hết kè nhà anh N sát cây chứng gà với số tiền

là 10 triệu". Sau đó, ngày 26/11/2002 ông Đỗ Minh T mua đất với ông Hoàng Văn N (phần đất ở vị trí tiếp giáp mà bà B đã mua với ông N), việc mua bán lập thành văn bản mua bán nhà và đất. Trong văn bản mua bán ghi diện tích đất mua là 71,5m², có các cạnh của thửa đất tiếp giáp nhưng không có sơ đồ kèm theo. Sự việc tranh chấp phát sinh từ ngày 14/4/2008 khi ông T xây tường ngăn cách giữa nhà ông T và nhà bà B (chồng tên là C). Thửa đất của bà B và ông T đang trực tiếp quản lý sử dụng cạnh phần đất tranh chấp hiện nay đều chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

HĐXX thấy rằng Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm có sự sai sót vì xác định sai tư cách đương sự.

Thứ nhất, bà Bé Thị B là người trực tiếp mua đất với ông Hoàng Văn N, nhưng Tòa án sơ thẩm lại xác định bà B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, phải xác định là bị đơn vì thửa đất chưa được đăng ký cấp quyền sử dụng đất, chưa đủ căn cứ chứng minh là tài sản chung vợ chồng, căn cứ xác lập quyền quản lý sử dụng dựa trên giấy tờ mua bán của bà B với ông N. Thực tế Tòa án sơ thẩm lại xác định ông C là bị đơn, bà B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự, phải xác định bà B là bị đơn, ông C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Thứ hai, Tòa án sơ thẩm lại xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông N. Thực tế ông Hoàng Văn N là người trực tiếp bán đất cho bà Bé Thị B, ông Đỗ Minh T nhưng Tòa án sơ thẩm lại xác định là người làm chứng. Quá trình giải quyết vụ án có liên quan đến lợi ích tới ông N thì Tòa án phải xác định tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc xác định sai tư cách của ông N ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của ông N như quyền được trình bày đưa ra chứng cứ, quyền đưa ra yêu cầu độc lập, quyền tranh tụng, quyền kháng cáo và các quyền, nghĩa vụ khác quy định trong bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sai phạm này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm hoàn toàn không thể khắc phục được. Mặt khác thông tin vợ trước ông N đã chết chưa được làm rõ, Tòa án sơ thẩm chưa xác định và đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của vợ ông N tham gia tố tụng là thiếu sót.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng xét xử lại với thành phần HĐXX khác.

Quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà Đỗ Thị A, ông Hoàng

Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 148, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,
Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với hội đồng xét xử khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí thẩm định tại chỗ sẽ được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: Bà Đỗ Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, BàA được trả lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001002 ngày 15 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, Cao Bằng.

Ông Hoàng Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông C được trả lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001001 ngày 15 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, Cao Bằng

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh;
- CCTHADS thành phố CB;
- TAND thành phố CB;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa DS.

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

Ngôn Ngọc Viên

