TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **71**/2018/DS-PT
Ngày: 18-4-2018
"V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý

Ông Nguyễn Bá Nhu

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở TAND tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2018/QĐPT-DS ngày 15/3/2018, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 19/TB-TA ngày 29/3/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Ngọc Q, sinh năm 1961.

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, Thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Võ Ngọc Q (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2018).

- *Bị đơn*: Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, Thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Đoàn Thị N, sinh năm: 1946 (theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2015).

Địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức Đ – đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1946.

2. Anh Trần Minh T1, sinh năm 1974.

3. Anh Nguyễn Đức H1, sinh năm 1994.

4. Anh Nguyễn Đức Hiệp, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Khu A, ấp H, xã H, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, anh H1, anh H2: Bà Đoàn Thị N (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017).

5. Ông Đoàn Văn U, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Bà Đoàn Thị N (theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018).

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Ngọc Q, sinh năm 1961.

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966.

(bà N, ông Q, Luật sư Đ có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 26/8/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/5/2016 bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Võ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Năm 1995 ông bà có hoán đổi nhà đất với ông Đoàn Văn U. Phía ông U có một căn nhà và một khoảng đất trống tại khu A, ấp H, xã H, thị xã L. Ông bà xác định phần đất hoán đổi hình chữ L bao gồm phần đất căn nhà và 62,6m^2 đất đang tranh chấp với bị đơn tại thửa 325, 326 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính xã H, thị xã L. Phần đất trống có hai cây dừa, một cây mẵng cầu và một nhà vệ sinh. Ông bà là người quản lý sử dụng phần đất, công trình trên đất và thu hái trái cây. Được chứng minh bởi: Phần đất tranh chấp có một cạnh giáp đất bà D. Năm 2010 bà D sửa nhà có xin ông bà cho phá bỏ hàng rào để xây tường. Ông Chử Đức H3 là người ở nhờ nhà của ông bà đã đếm và bán dừa giúp cho ông bà. Ông Trần Thừa T2 là người trực tiếp mua dừa của ông bà trong nhiều năm. Ngay cả việc ông bà chặt cây dừa, đào đường ống nước trên phần đất tranh chấp

và phá bỏ nhà vệ sinh không có ai ngăn cản. Sau khi hoán đổi nhà đất cho đến nay ông bà xác định chính ông bà là người đóng thuế hàng năm cho toàn bộ diện tích đất này, trong đó có cả phần đất tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp là 62,6m^2 cho nguyên đơn.

** Theo bản tự khai ngày 11/11/2015, 01/6/2016, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn bà Đoàn Thị C do bà Đoàn Thị N đại diện trình bày :*

Bà xác định nguồn gốc đất của bà C là do bà cho có chiều dài 36m, chiều ngang 8m. Có viết giấy tay nhưng không thể hiện diện tích mà chỉ ghi chiều dài mặt đường đến nhà ông Q1 cầy. Sau khi được cho đất, bà C xây một căn nhà nhưng không xây hết đất.

Phần đất trống phía sau nhà đang tranh chấp với nguyên đơn. Theo bà xác định phần đất này là của bà C. Trên đất trước đây có một nhà vệ sinh, một cây dừa và một cây mãng cầu. Khi về đây sinh sống, bà C vẫn sử dụng nhà vệ sinh này và thu hoạch cây trái. Nhưng sau khi ông Q, bà T đổi nhà với ông U thì bà không thu hoạch cây trái mà do ông Q thu hoạch trái dừa và thuê người hái dừa bán, bà C không có ý kiến. Ngay cả việc ông Q chặt cây dừa và đào đường nước máy qua phần đất tranh chấp bà cũng không có ý kiến vì cây dừa quá cao bà không hái được và việc lắp đặt đường ống nước là chủ trương của nhà nước nên bà C phải chấp hành. Nay nguyên đơn khởi kiện, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà xác định phần đất tranh chấp là của bà C.

** Tại bản tường trình ngày 26/9/2016, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các anh Trần Minh T1, Nguyễn Đức H1, Nguyễn Đức H2 trình bày:*

Các anh là con bà Đoàn Thị C, các anh xác định đất tại khu A ấp H, thị xã L trong đó có một phần đất nguyên đơn đang tranh chấp với bà C là do bà N cho bà C. Sau khi ông Q, bà T đổi nhà với ông U thì do bà T là người thu hoạch trái dừa vì các anh còn nhỏ, bà C thì đau yếu. Thỉnh thoảng các anh chỉ dọn cỏ trên phần đất tranh chấp. Nay ông Q, bà T khởi kiện, các anh cùng ý kiến với bà C.

** Tại bản tường trình ngày 11/11/2015, 01/6/2016 biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:*

Bà là chị gái bà C và ông U. Năm 1988 bà cho bà C một phần đất trong tổng số đất mà bà được nông trường H giao cho sử dụng tại địa chỉ khu A, ấp H, xã H, thị xã L. Khi cho đất có viết giấy tay, không thể hiện diện tích đất nhưng chỉ giới hạn từ mặt đường tới nhà ông Q1 cầy. Năm 1994 bà đổi cho ông U một

căn nhà mà sau đó ông U đổi căn nhà này cho ông Q, bà T. Bà xác định chỉ đổi nhà, không bán đất. Sau khi ông Q đổi nhà, ông có thu hoạch trái dừa và chặt cây dừa, việc này bà biết nhưng không có ý kiến gì. Nay ông Q, bà T khởi kiện, bà cùng ý kiến với bà C. Không bổ sung gì thêm.

** Tại bản tự khai ngày 01/6/2016 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn U trình bày:*

Năm 1994 ông và bà N có ký giấy hoán đổi nhà và đất rẫy, phần ông giao đất rẫy cho bà N, bà N giao nhà cho ông. Năm 1995 do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã hoán đổi căn nhà này cho ông Q. Ông xác định chỉ hoán đổi nhà, không bán đất. Nay nguyên đơn khởi kiện, ông không có ý kiến gì.

Bản án số 26/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Đoàn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa 325, 326 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính xã H. Địa chỉ: khu A, ấp H, xã H, thị xã L, tỉnh Đồng Nai với diện tích là 62,6m^2 đất. Vị trí được xác định bởi các điểm (a,3,4,5,a) có tứ cận như sau: Phía bắc giáp thửa 324, phía nam giáp thửa 325, phía đông giáp đường nhựa và phía tây giáp thửa 326 của tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính xã H, thị xã L (theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 495/2016 ngày 29/02/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh L).

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

Ngày 19/9/2017 ông Q, bà C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Theo bản vẽ của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L đã xác định, phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 62,6m^2 nằm trong thửa 325 của bà C, hai phần diện tích đất tranh chấp chạy song song, không có chữ L. Nếu theo ông Q phần diện tích đất tranh chấp của ông thì diện tích đất của ông sẽ có chữ L và diện tích là 353,7m^2. Theo bà N nếu phần diện tích đất của bà C thì diện tích đất của bà C sẽ có hình chữ I giáp đất ông Q1, trên đất có nhà vệ sinh và cây dừa do bà N xây dựng và trồng.

Diện tích đất là của bà N được nông trường cấp đất, sau khi bà C lập gia đình thì bà N cho đất bà C, đất giáp với đất của ông Q1. Năm 1990 bà N đổi đất

với ông U và ông U đổi đất với ông Q. Qua biên bản xác minh tại UBND xã H thì hai diện tích đất đều chưa làm thủ tục đăng ký kê khai. Giấy trao đổi đất giữa ông U và ông Q chỉ nói đổi nhà không ghi rõ diện tích.

Tuy nhiên tại bản vẽ ngày 19/4/2012 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã L thực hiện do ông Q và bà C cùng ký tên và cả hai cùng trực tiếp kéo dây đo thực tế đã xác định diện tích của hai nhà là hình chữ I và chạy song song nhau.

Biên bản xác minh về việc nông trường cấp đất cho bà N thì bà N không có tên trong danh sách được cấp đất từ năm 1976-1980 do không còn lưu trữ nên không có danh sách. Công văn UBND thị xã L xác định đất thuộc diện đất ở nông thôn nên sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Biên bản xác minh của chi cục thuế xác định ông Q kê khai diện tích nộp thuế là 300m^2, từ 2007-2011 kê khai hơn 300m^2, sau này thì kê khai 600^2, việc kê khai là không thống nhất.

Ngoài ra còn có chứng cứ xác định diện tích đất tranh chấp là của bà C đó là xác nhận của ông Q1 xác định bà N cho đất bà C tới giáp đất nhà ông.

Ông Q không đưa ra được tài liệu nào khác, ông Q cho rằng việc đóng thuế và người làm chứng là căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp là của ông nhưng không có cơ sở chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ mới nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm đối với việc giải quyết vụ án: Diện tích đất 62,6m^2 đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 612m^2 thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 thửa 30 cũ, nay là thửa 325, 326 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính xã H, thị xã L là của Nông trường H, thuộc Tổng Công ty cao su Đ (bút lục số: 11,65), nhưng trong hồ sơ chỉ thể hiện việc Tổng Công ty cao su Đ giao cho bà N vào năm 1976 và không có Quyết định cấp đất, hiện diện tích đất trên chưa kê khai đăng ký để xin cấp GCNQSD đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Tổng Công ty cao su Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ các vấn đề trên là vi phạm Điều 73 BLTTDS.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đúng vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên quan hệ pháp luật phải là đòi lại đất.

Về thu thập chứng cứ chưa yêu cầu UBND trả lời về việc bà C, ông U có được quyền sử dụng diện tích đất trên không; như vậy đã vi phạm Điều 97 BLTTDS. Từ những phân tích trên Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy bản án sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Diện tích đất tranh chấp 62,6m^2 tại thửa 325, 326 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính xã H, thị xã L do nguyên đơn quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1995 đến nay, khi nguyên đơn đơn xây nhà mới và hàng rào thì bị đơn ngăn cản và phát sinh tranh chấp dẫn đến nguyên đơn khởi kiện. Đúng ra bản chất của quan hệ là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên yêu cầu cụ thể của nguyên đơn là buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp, trong khi diện tích đất này hiện nay do chính nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng là không hợp lý với tiêu đề đơn khởi kiện, cần phải làm rõ yêu cầu khởi kiện cụ thể của nguyên đơn cho đúng bản chất của quan hệ pháp luật tranh chấp nhằm giải quyết triệt để vụ việc tranh chấp giữa các bên.

[3] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp hiện nay chưa được xác minh làm rõ: nguyên đơn cho rằng đổi đất từ ông Đoàn Văn U. Ông U quản lý đất do đổi đất với bà Đoàn Thị N. Bị đơn khai được bà Đoàn Thị N cho đất. Bà N cho rằng toàn bộ đất của cả nguyên, bị đơn đều là đất do Nông trường cao su H giao cho bà nhưng không có chứng cứ chứng minh, vậy cần phải xác định cho rõ nguồn gốc có đúng là của Nông trường quản lý, sử dụng sau đó giao cho bà N hay tự bà N bao chiếm đất của Nông trường, trong khi Nông trường khẳng định không cấp đất cho bà N (bút lục 109), ngoài ra cần đo đạc chồng ghép bản đồ địa chính từ trước đây để xác định đất tranh chấp có phải thuộc phạm vi đất của Nông trường

cao su H quản lý không, từ đó khẳng định nguồn gốc hợp pháp của diện tích đất tranh chấp.

Trong trường hợp đất nằm trong phạm vi quản lý của Nông trường H, không giao cho bà N, cần xác định rõ việc nông trường không quản lý có phải là do tự từ bỏ quyền hay không. Hiện nay ông Q, bà T đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất khoảng 20 năm, có hàng rào dâm bụt và được sự xác nhận của nhiều người dân địa phương, những hộ dân lân cận cũng xác nhận bà C không quản lý sử dụng đất, do đó cần xác định theo quy định của Luật đất đai thì ông Q, bà T có thuộc trường hợp được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hay không, cần phải hỏi Ủy ban nhân dân có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất có ý kiến về vấn đề này để có đường lối giải quyết đúng đắn. Đồng thời đưa Nông trường cao su hoặc cơ quan chủ quản (trong trường hợp nông trường không có tư cách pháp nhân) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong trường hợp đất thuộc quyền quản lý của nông trường.

Từ những phân tích trên cần hủy bản án sơ thẩm về giải quyết lại.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Q, bà T 300.000đ theo biên lai thu tiền số 007804 ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Võ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Võ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 007804 ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát tỉnh (01);
-Tòa án TX. Long Khánh (01);
-Thi hành án TX. L (01);
-Đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Thành Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

Bùi Kim Rết **Nguyễn Trí Thức** **Phạm Thành Dương**

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát tỉnh (01);
-Tòa án huyện Vĩnh Cửu (01);
-Thi hành án huyện Vĩnh Cửu (01);
-Đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Phạm Thành Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

Vũ Thị Thu **Phạm Thị Xuân Đào** **Phạm Thành Dương**

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát tỉnh (01);
-Tòa án huyện Vĩnh Cửu (01);
-Thi hành án huyện Vĩnh Cửu (01);
-Dương sự;
-Lưu (04);

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

Phạm Thành Dương