

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **180/2019/DS-PT**

Ngày: 22/11/2019

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 Trần Phương Đông.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương.
Bà Hoàng Thị Thu Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 20, 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai , xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 150/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-PT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 399/QĐ-PT ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu S**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ thường trú: Số 14/54/5, tổ 8, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn;

Ông Phạm Văn S – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Phạm A , Đoàn Luật sư TP.Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 68/240 Trần Quang K, P.T, Quận 1, TP.H.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm: 1963.

Địa chỉ thường trú: Số 14/54/4, tổ 8, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T, sinh năm 1974

Địa chỉ: 702 Khu phố 4, P.Q, TP.B, tỉnh Đồng Nai (*Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019*) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Số 14/54/5, tổ 8, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tiến:

Bà **Nguyễn Thị Thu S**, sinh năm: 1966 (*Giấy ủy quyền ngày 23/6/2018*) (có mặt).

2. Ông **Ngô Văn H**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ thường trú: Số 14/54/4, tổ 8, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T, sinh năm 1974

Địa chỉ: 702 Khu phố 4, P.Q, TP.B, tỉnh Đồng Nai (*Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019*) (có mặt).

3. Chị **Võ Thị Kiều D**, sinh năm: 1993.

4. Chị **Trần Thị Minh C**, sinh năm: 1987.

5. Anh **Nguyễn Hoài L**, sinh năm: 1982.

6. Cháu **Nguyễn Hoài A**, sinh năm: 2013.

Người đại diện hợp pháp của cháu Anh: Chị Trần Thị Minh C và anh Nguyễn Hoài L

Cùng địa chỉ: Số 14/54/4, tổ 8, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T trình bày:

Vào ngày 21/10/2005 mẹ ruột của bà là Bùi Thị Tr cùng các đồng thừa kế là bà (Nguyễn Thị Thu S), bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Kim A, bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Ngọc Đ và Nguyễn Quốc

Q (là người thừa kế thế vị của bà Nguyễn Thị C) tiến hành lập tờ thỏa thuận phân chia di sản. Thỏa thuận này được phòng tư pháp huyện L chứng thực vào ngày 21/11/2005. Theo nội dung thỏa thuận thì bà được quyền đứng tên quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích đất 523 m² (loại đất ONT + CLN tờ bản đồ số 06, thửa 813d, cắt thửa 813, đã có bản vẽ). Còn bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1963 được quyền quản lý, định đoạt phần đất 597 m² (loại đất ONT + CLN tờ bản đồ số 06, thửa 813c, cắt thửa 813, đã có bản vẽ).

Khi tiến hành chỉ ranh để đo đạc thì trên phần đất 523 m² mà bà được chia, bà T đã xây dựng 01 nhà bếp lấn sang phần đất của bà ở giữa ranh đất. Lúc đó bà T có nói với bà là do đã lỡ xây dựng rồi, hiện nay bà chưa cần sử dụng phần đất đó thì cho bà T mượn, khi nào mà bà cần thì bà T sẽ trả lại cho bà. Đến năm 2008 bà T sang nhà nói với bà là cho bà mượn thêm phần đất phía trước nhà bếp để bà T dựng mái che để ô tô. Do chỗ chị em nên bà cũng đồng ý cho bà T mượn, việc bà T mượn đất của bà thì không lập giấy tờ, văn bản gì mà chỉ có bà Nguyễn Thị Thanh N (là chị của bà và bà T) chứng kiến.

Ngày 28/02/2006 vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 576405 với diện tích 523m² thuộc thửa 2008, tờ bản đồ 06 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phần đất 523 m² của gia đình bà được cấp đã bao gồm cả phần đất mà bà cho bà T mượn. Còn phần diện tích đất 597 m² mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không bao gồm diện tích mà bà T đã mượn của gia đình bà để xây bếp và dựng mái che nhà để xe. Năm 2015 bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất bà T đã mượn của bà cũng không được cấp giấy cho bà Tuyết. Phần đất đó hiện nay vẫn đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà.

Năm 2018 bà nhận được thông báo số 4018 ngày 27/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L yêu cầu bà đến đăng ký đo đạc lại để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình đo đạc thì bà T không cho đo nên hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2018 bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả lại cho bà phần diện tích đất là 211,3 m². Do thời điểm khởi kiện bà không biết rõ diện tích phần đất tranh chấp là bao nhiêu nên bà chỉ ước lượng diện tích tranh chấp là khoảng 211,3 m². Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 13224/2018 ngày 23/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L thì phần đất tranh chấp do bà trực tiếp chỉ dẫn, đo đạc có diện tích là 67,5 m². Nay bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà chỉ yêu cầu bà T phải trả lại phần đất diện tích khoảng 67,5 m² tại thửa 2008, tờ bản đồ số 06 (thửa mới số 60, tờ bản đồ số 29) cho bà quản lý sử dụng.

Bà thống nhất với bản đồ hiện trạng thửa đất số 13224/2018 ngày 23/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L và chứng thư thẩm định giá số 01/2019 ngày 04/01/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Trước thời điểm các bên thỏa thuận phân chia di sản thì mẹ bà là bà Bùi Thị Tr ở cùng nhà với vợ chồng bà. Về căn nhà bếp và các công trình phụ bà xây từ khoảng năm 2002 thời điểm này bà Tr đang sống cùng với gia đình bà.

Khi đo đạc để tiến hành thỏa thuận phân chia di sản thì mẹ bà đã chỉ ranh giới phần đất chia cho bà bao gồm cả căn bếp và các công trình phụ. Ngày 28/02/2006 bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 597 m² đúng theo hiện trạng đất bà đã quản lý, sử dụng. Trong diện tích đất mà bà được cấp đã bao gồm cả phần nhà bếp và các công trình phụ. Ngày 09/9/2015 vợ chồng bà được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó diện tích đất bà chỉ còn lại 582, 5 m². Bà bị mất một phần đất nhưng cũng không thắc mắc khiếu nại gì. Việc phần đất bà S tăng diện tích là do bà Sưng lấn chiếm đất công.

Việc bà S cho rằng vào thời điểm đo đạc để phân chia di sản thì gia đình bà đã xây một phần căn bếp lấn sang phần đất của bà Sưng được chia và khi đó bà có nói mượn bà S phần đất này là không có căn cứ.

Đối với phần đất để dựng mái che để ô tô thì bà xác định đất này của bà. Khi bà tiến hành dựng mái che thì bà có sang nhà bà S nói để bà khoan nhờ vào tường nhà bà S để đặt xà gồ chứ bà xác định bà không nói mượn đất gì của bà S. Bà xác định bà quản lý sử dụng phần đất đúng theo hiện trạng và diện tích đất đã được cấp, bà không lấn chiếm đất của ai.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích đất 67,5 m² tại thửa 2008, tờ bản đồ số 06 (thửa mới số 60, tờ bản đồ số 29) cho bà S quản lý sử dụng, bà không đồng ý, bởi vì bà không lấn đất của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H, chị Trần Thị Minh C, chị Võ Thị Kiều D, anh Nguyễn Hoài L trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S. Thống nhất với ý kiến và quyết định của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Bà là chị của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T. Do nhà bà ở kế bên nhà của bà S và bà T nên bà có nghe bà S nói lại là bà S có cho bà T mượn một phần đất giáp ranh giữa phần đất của bà S và phần

đất của bà T. Còn việc mượn diện tích bao nhiêu, mượn thời gian nào và có lập giấy tờ gì không thì bà hoàn toàn không biết. Bà xác định bà không chứng kiến việc bà S cho bà T mượn đất, cũng như không ký làm chứng vào bất cứ giấy tờ hay thỏa thuận mượn đất nào giữa hai bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/06/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã căn cứ : Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; 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 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

Giao cho bà Nguyễn Thị Kim T được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 23,2 m² thuộc thửa 60b, 60c tờ bản đồ số 29 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 8, 4) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 13224/2018 ngày 23/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L

Phần đất có tứ cận: Đông giáp thửa 59b, 60a, 60e; Tây giáp thửa 59a; Nam giáp thửa 59e; Bắc giáp thửa 30.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu S giá trị phần đất là 81.200.000 đồng (tám mươi một triệu hai trăm ngàn đồng). Theo chứng thư thẩm định giá tài sản số 01/TĐG -CT ngày 04/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T trả lại phần đất diện tích 44,3m² tại thửa 59c, 59d, tờ bản đồ số 29, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 4.060.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 3.900.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 002494 ngày 12/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu 5.260.868 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 2.710.144 đồng. Do nguyên đơn đã tạm nộp số tiền trên nên bà T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 2.710.144 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên việc thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim T có Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/06/2019 của Tòa án nhân dân huyện L. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, đường lối và án phí.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến :

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định và đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 286 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo sự vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm .

Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Xét kháng cáo:

*Về thủ tục kháng cáo: Ngày 13/6/2019, bị đơn bà T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện L. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

*Về nội dung kháng cáo: bà T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, đường lối và án phí.

*Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo:

Xét thấy bản án sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng sau đây:

- Vi phạm về án phí: Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì Tòa án buộc bị đơn nộp án phí có giá ngạch là đúng quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Nhưng phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì lại buộc nguyên đơn nộp án phí không giá ngạch là không đúng vì cùng một quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng lại áp dụng 2 loại án phí, vừa có giá ngạch, vừa không có giá ngạch.

- Thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không khách quan, không hợp logic: Theo hồ sơ thể hiện bà S là em ruột của bà T, đất của bà S giáp ranh với đất của bà T. Bà T cho rằng ranh giới là bức tường nhà bếp xây từ năm 1998-1999, còn bà S cho rằng ranh giới đất là 2 cọc bê tông đã bị bà Tuyết nhỏ không còn nữa. Do hai bên không thống nhất được ranh giới đất nên không thể căn cứ vào ranh giới đất để giải quyết.

Xét nguồn gốc đất của nguyên đơn (bà S) là do mẹ ruột (bà Tr) cho diện tích 523m² vào năm 2005 (BL 45, 46), bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 diện tích 523 m², số thửa 2008, bản đồ 06 - thửa mới là 60, bản đồ 06 (BL 2,3); năm 2014 bà S kê khai diện tích tăng lên thành 734,3m² (tăng 211,3m²) nhưng chưa được cấp đổi do có tranh chấp ranh giới đất với bị đơn.

Nguồn gốc đất của bị đơn (bà T) là do mẹ ruột (bà Tr) cho diện tích 597m² vào năm 2005 (BL 45, 46); bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 diện tích 597m², số thửa 2007, bản đồ 06; đến năm 2015 được cấp đổi diện tích giảm chỉ còn 582,5m² (giảm 14,5m²), thửa mới là 59, bản đồ 06, nhưng do bà T không khiếu nại việc giảm diện tích này nên không xem xét.

Khi bà Tr chia đất cho các con thì được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Long Thành thực hiện việc đo đạc, tách thửa, thể hiện tại “Trích

đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 (BL 51). Như vậy, so với diện tích đất khi được mẹ cho năm 2005 thì diện tích bà S kê khai năm 2014 tăng thêm 211,3m², còn diện tích đất bà T được cấp giấy chứng nhận năm 2015 giảm 14,5m².

Về việc tăng thêm 211,3m² đất thì bà S khai trước sau không thống nhất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà S khai rằng bà cho bà T mượn 211,3m² này để dựng nhà bếp, làm mái hiên để xe ô tô nay bà S kiện đòi bà Tuyết trả lại; nhưng bà T không thừa nhận việc mượn đất. Còn người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh N (chị ruột bà S, bà T) khai rằng chỉ nghe bà S nói là cho bà T mượn đất chứ bà N không chứng kiến việc mượn đất. Như vậy không có cơ sở khẳng định bà T mượn đất của bà S. Tuy nhiên tại Tòa án cấp phúc thẩm bà S lại khai diện tích tăng thêm là của mẹ ruột cho, nằm ở phần đường đi, phía giáp đất ông Nguyễn Văn O chứ không giáp đất bà T. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân đất bà Sưng tăng thêm là thu thập chứng cứ không đầy đủ.

*Kết quả đo vẽ hiện trạng tại Bản đồ 13224/2018 ngày 23/11/2018 của VPĐKĐĐ chi nhánh L (BL 127) có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ:

- Nếu căn cứ vào ranh bản đồ địa chính năm 1994 thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 2007 của bà T. Như vậy, bà Tuyết không lấn chiếm đất của bà Sưng.

- Nếu căn cứ vào bản đồ địa chính tháng 10/2007 thì diện tích đất tranh chấp nằm ở cả 2 thửa đất: 44,3m² nằm ở thửa 59 của bà Tuyết, và 23,2m² nằm ở thửa 60 của bà S. Như vậy, bà T lấn chiếm 23,2m² đất của bà S.

*Về đường lối, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính tháng 10/2007 để xác định có 23,2m² đất tranh chấp nằm ở thửa 60 của bà S nên chấp nhận một phần yêu cầu của bà S đối với 23,2m² đất là không có căn cứ pháp luật bởi lẽ:

- + Đất của bà S và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2006, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính tháng 10/2007 là bản đồ có sau thời điểm cấp giấy là không hợp lý.

- + Đất của bà S và đất của bà T đều có nguồn gốc do mẹ ruột cho vào năm 2005, khi cho đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L thực hiện việc đo đạc, tách thửa thể hiện tại “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 (BL 51), trong đó bà S được chia 523m², bà Tuyết được chia 597m². Vì vậy, khi giải quyết tranh chấp phải căn cứ vào “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 tại BL 51.

- +Việc bà S khai rằng có cho bà T mượn 211,3m² đất là không hợp lý, bởi nếu có cho mượn thật thì đất của bà S phải giảm 211,3m² ; còn đất bà T phải

tăng $211,3\text{m}^2$. Nhưng kết quả đo đạc hiện trạng BL 127 thể hiện ngược lại, bà S đang sử dụng $696,9\text{m}^2$ (nhiều hơn diện tích mẹ cho cũng như nhiều hơn giấy CNQSDĐ năm 2006 là $696,9\text{m}^2 - 523\text{m}^2 = 173,9\text{m}^2$) còn bà T đang sử dụng $593,7\text{m}^2$ (ít hơn diện tích mẹ cho, và nhiều hơn diện tích cấp đổi $593,7\text{m}^2 - 582,5\text{m}^2 = 11,2\text{m}^2$).

Nếu bà T lấn của bà S $23,2\text{m}^2$ thì bà T chỉ còn lại $593,7\text{m}^2 - 23,3\text{m}^2 = 570,4\text{m}^2$, như vậy bà T thiếu $12,1\text{m}^2$ so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2015 ($582,5\text{m}^2 - 570,4\text{m}^2 = 12,1\text{m}^2$).

*Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không khách quan, không hợp logic, đường lối xét xử không phù hợp pháp luật, vi phạm về án phí. Vì vậy bà T kháng cáo đề nghị hủy án là có căn cứ chấp nhận.

*Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai: Áp dụng khoản 3, điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của bà T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại.

*Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: không có.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Ngày 13/6/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của TAND huyện L và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định . Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS thì kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kiều D, chị Trần Thị Minh C, anh Nguyễn Hoài L đã được triệu tập họp lệ theo quy định nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt chị D, chị C, anh L

[2]. Xét nội dung Đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử xác định:

1. Về nguồn gốc đất của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S và của bị đơn Nguyễn Thị Kim T:

- Về nguồn gốc phần đất thuộc thửa 2008, tờ bản đồ số 06 (thửa mới số 60, tờ bản đồ số 29) diện tích đất 523 m² tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất tạm 813d (cắt thửa 813), tờ bản đồ số 06 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 554893 ngày 21/11/2003 cho bà Bùi Thị Tr. Ngày 21/10/2005 bà Bùi Thị Tr cùng các con là Nguyễn Thị Thu S, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Kim A, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Ngọc Đ và Nguyễn Quốc Q (người thừa kế thế vị của bà Nguyễn Thị C) đã lập tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Thỏa thuận này được Phòng tư pháp huyện L chứng thực ngày 21/11/2005. Theo nội dung thỏa thuận thì bà S được quyền đứng tên quản lý, sử dụng và định đoạt phần diện tích đất là 523 m² (loại đất CLN + ONT), tờ bản đồ số 06, thửa 813d, cắt thửa 813 đã có bản vẽ.

Ngày 28/02/2006 bà Nguyễn Thị Thu S, ông Huỳnh Văn T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 576405 với diện tích 523m² thuộc thửa 2008, tờ bản đồ 06 xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

→ Như vậy, nguồn gốc đất của nguyên đơn (bà S) là do mẹ ruột (bà Tr) cho diện tích 523m² vào năm 2005 (BL 45, 46), bà Sương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 diện tích 523 m², số thửa 2008, bản đồ 06 - thửa mới là 60, bản đồ 06 (BL 2,3); năm 2014 bà S kê khai diện tích tăng lên thành 734,3m² (tăng 211,3m²) nhưng chưa được cấp đổi do có tranh chấp ranh giới đất với bị đơn (cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc tăng diện tích đất này và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định phần tăng diện tích đất giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn O) .

- Về nguồn gốc phần đất thuộc thửa 2007, tờ bản đồ số 06 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai diện tích 597 m² thuộc thửa đất tạm 813c (cắt thửa 813), tờ bản đồ số 06 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 554893 ngày 21/11/2003 cho bà Bùi Thị Tr. Sau khi lập biên bản thỏa thuận chia thừa kế vào ngày 21/10/2005 thì theo thỏa thuận bà Nguyễn Thị Kim T được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt phần diện tích đất là 597 m² (loại đất CLN + ONT), tờ bản đồ số 06, thửa 813c, cắt thửa 813 đã có bản vẽ. Ngày 28/02/2006 Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 576404 cho bà Nguyễn Thị Kim T, ông Ngô Văn H.

Ngày 19/9/2014 bà Nguyễn Thị Kim T, ông Ngô Văn H làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 09/9/2015 bà T, ông H được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB

602157 với diện tích 582,5 m² thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 29 xã Lộc An, huyện Long Thành.

→ *Như vậy*, nguồn gốc đất của bị đơn (bà T) là do mẹ ruột (bà Tr) cho diện tích 597m² vào năm 2005 (BL 45, 46); bà T được cấp giấy CNQSDĐ năm 2006 diện tích 597m², số thửa 2007, bản đồ 06; đến năm 2015 được cấp đổi diện tích giảm chỉ còn 582,5m² (giảm 14,5m²), thửa mới là 59, bản đồ 06 (tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim T không khiếu nại việc giảm diện tích này nên không được xem xét nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim T lại có ý kiến đề nghị xem xét lại việc giảm diện tích này do tại cấp sơ thẩm không biết nên không có ý kiến).

Qua xem xét nguồn gốc đất của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S và bị đơn Nguyễn Thị Kim T thể hiện: Khi bà Tr chia đất cho các con thì được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L thực hiện việc đo đạc, tách thửa, thể hiện tại “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 (BL 51 – đây là chứng cứ quan trọng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá).

2. Về việc tăng, giảm diện tích sau khi được phân chia đất của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S và bị đơn Nguyễn Thị Kim T:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu S khai rằng bà cho bà Nguyễn Thị Kim T mượn 211,3m² này để dựng nhà bếp, làm mái hiên để xe ô tô nay bà S kiện đòi bà Tuyết trả lại (bà Nguyễn Thị Kim T không thừa nhận việc mượn đất). Trong khi người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh N (chị ruột bà S và bà T) khai rằng chỉ nghe bà S nói là cho bà Tuyết mượn đất chứ bà N không chứng kiến việc mượn đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thu S lại khai diện tích tăng thêm là của mẹ ruột cho, nằm ở phần đường đi và phía giáp đất ông Nguyễn Văn O chứ không phải giáp đất bà Nguyễn Thị Kim T. Còn bà Nguyễn Thị Kim T cũng có ý kiến về việc giảm diện tích đất sau khi được phân chia đất (tại cấp sơ thẩm không có ý kiến do không nắm được quy định của pháp luật)

→ *Như vậy*, việc cho rằng bà Nguyễn Thị Thu S có cho bà Nguyễn Thị Kim T mượn đất hay không chưa được xác định cụ thể. Trong khi đó, lời khai của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S trước sau không thống nhất về việc tăng diện tích đất 211,3m² (lúc được chia có diện tích 523m²). Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân đất bà S tăng thêm, cũng như nguyên nhân đất bà T giảm là thu thập chứng cứ không đầy đủ (trong phần nêu nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn đã có đề cập như phần trên đã phân tích).

3. *Kết quả đo vẽ hiện trạng tại Bản đồ 13224/2018 ngày 23/11/2018 của VPĐKĐĐ chi nhánh L (BL 127) có nhiều mâu thuẫn chưa được cấp sơ thẩm làm rõ:*

- Nếu căn cứ vào ranh bản đồ địa chính năm 1994 thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 2007 của bà Nguyễn Thị Kim T (hay nói cách khác, bà T không lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị Thu S).

- Nếu căn cứ vào bản đồ địa chính tháng 10/2007 thì diện tích đất tranh chấp nằm ở cả 2 thửa đất: 44,3m² nằm ở thửa 59 của bà T, và 23,2m² nằm ở thửa 60 của bà S (hay nói cách khác, bà Nguyễn Thị Kim T lấn chiếm 23,2m² đất của bà S).

- Trong khi đó, qua xem xét nguồn gốc đất của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S và bị đơn Nguyễn Thị Kim T thể hiện: Khi bà Tr chia đất cho các con thì được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L thực hiện việc đo đạc, tách thửa, thể hiện tại “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 (BL 51). Lê ra, cấp sơ thẩm khi xác định ranh đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn cần tham khảo tài liệu này và tiến hành lấy lời khai của những người liên quan để xác định chính xác ranh đất.

4. Về đường lối giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính tháng 10/2007 để xác định có 23,2m² đất tranh chấp nằm ở thửa 60 của bà S nên chấp nhận một phần yêu cầu của bà S đối với 23,2m² đất là không có căn cứ pháp luật (như trên đã có phân tích):

- Đất của bà Nguyễn Thị Thu S và bà Nguyễn Thị Kim T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2006, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính tháng 10/2007 là bản đồ có sau thời điểm cấp giấy là chưa đầy đủ.

+ Đất của bà Nguyễn Thị Thu S và đất của bà Nguyễn Thị Kim T đều có nguồn gốc do mẹ ruột cho vào năm 2005, khi cho đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L thực hiện việc đo đạc, tách thửa thể hiện tại “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 (BL 51), trong đó bà S được chia 523m², bà T được chia 597m². Vì vậy, khi giải quyết tranh chấp phải căn cứ, tham khảo “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1201/2005 (BL 51) để xem xét, đánh giá mới toàn diện.

5. Về cách tính án phí của cấp sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm xác định án phí là phù hợp với quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Qua các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ không đầy đủ (cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm) nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Kim Tuyết được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim Tuyết không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 300.000đ cho bà Nguyễn Thị Kim T đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005137 ngày 19/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu S đã được Hội đồng xét xử thể hiện quan điểm như trên đã phân tích.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai: Áp dụng khoản 3, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Tuyết T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, điều 308; điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim TuyếtT;

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim Tuyết đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005137 ngày 19/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.Long Thành;
- Tòa án nhân dân H.Long Thành;
- Chi cục THA.DS Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Phương Đông