TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2017/DS-PT
Ngày 21/12/2017
"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến;
Ông K'Tiêng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2017/TL-DSPT ngày 10/11/2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2017. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1972 - Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1976

Địa chỉ: Khối 11, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, theo giấy uỷ quyền ngày 20/11/2017 – Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà H' N, sinh năm 1965 – Có mặt

Địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Bà Đỗ Thị Hằng N

Địa chỉ: 252 L, TP. B, tỉnh Đăk Lăk, theo giấy uỷ quyền ngày 18/12/2017 - Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ1; NLQ2; NLQ3; NLQ4; NLQ5; NLQ6 – đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- NLQ7; NLQ8 - có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn E, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông.

- NLQ9; NLQ10 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 06, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông.

- NLQ11; NLQ12 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 07, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Trong đơn khởi kiện ngày 31/12/2015 của nguyên đơn bà Trịnh Thị H và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 09/01/2009, bà Trịnh Thị H nhận chuyển nhượng của NLQ11; NLQ12 01 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 560m^2, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 533057, cấp ngày 21/5/2008, tọa lạc tại Buôn E, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ngày 06/02/2009, bà H đã được cấp Giấy CNQSD đất số A0 340984, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550m^2, đứng tên bà Trịnh Thị H. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H chưa sử dụng đất nhưng vẫn thường xuyên đi lại trông coi, đến ngày 04/12/2015, phát hiện bà H' N đã đến sinh sống trong căn nhà và thửa đất của bà H, sự việc đã được chính quyền địa phương hoà giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc bà H' N phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm.

Bị đơn bà H' N trình bày:

Diện tích đất gia đình bà đang sử dụng có nguồn gốc của NLQ7 và NLQ8 chuyển nhượng cho cho gia đình bà vào năm 1996, có làm giấy chuyển nhượng (Viết tay). Tại thời điểm chuyển nhượng NLQ7 đã được cấp giấy CNQSD đất số C 758881, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.770m^2, cấp ngày 04/01/1994. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 1989 gia đình bà xây dựng một căn nhà cấp 4 và trồng Cà phê trên đất, sử dụng ổn định đến năm 2000 do hoàn cảnh gia đình khó khăn, gia đình bà đã chặt bỏ cây cà phê để trồng đậu, bắp đảm bảo cuộc sống cho gia đình. Năm 2009 do ông Y S (chồng bà) quậy phá nên bà cùng các con thuê rẫy ở xã H để làm và ở tại rẫy, còn ông Y S vẫn ở nhà và sử dụng đất, năm 2013 ông Y S chết vẫn tổ chức đám tang tại nhà, sau đó bà H' N cùng các con về lại nhà của bà sinh sống cho đến nay. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ1; NLQ2; NLQ3; NLQ4 và NLQ5 đều xác định: Nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp là do ông Y S, bà H' N (là cha mẹ) mua của NLQ7 và NLQ8 từ năm 1996. Sau khi mua gia đình có xây dựng nhà cấp 4 và sinh sống trên đất, đến năm 2003 do cha (ông Y S) bị bệnh và quậy phá quá nên gia đình phải chuyển lên xã H, Tp. B sinh sống, nhà và đất do ông Y S sử dụng. Đến năm 2008 thì gia đình quay về sinh sống trên thửa đất này, nhưng không ở thường xuyên vì phải làm rẫy trên xã H. Do đó, các anh chị không đồng ý trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị H.

- NLQ7 và NLQ8 trình bày:

Năm 1993, NLQ7 được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy CNQSD đất diện tích 1770m2, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Buôn E, xã T, huyện C. Đến 1999 đã chuyển nhượng cho gia đình bà H' N, có làm giấy viết tay và giao giấy CNQSDĐ cho ông Y S và bà H' N quản lý, hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 167, diện tích 550 m^2, tờ bản đồ số 05 hiện nay đang tranh chấp nằm trong diện tích 1.770m^2 mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông Y S và bà H' N. Sau đó sự việc diễn ra như nào thì ông bà không biết. Ông không biết lý do gì mà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với NLQ9 và NLQ10, ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông, thực tế ông không chuyển nhượng đất cho NLQ9 và NLQ10.

- NLQ9 và NLQ10, trình bày:

Thửa đất diện tích 550 m^2 thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại buôn E, xã T, huyện C có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện C vào năm 2006 với giá 50.000.000 đồng, do bà Nguyễn Thị Bích P - Giám đốc giới thiệu bán để thu hồi khoản nợ mà ông Y S và bà H' N vay của Ngân hàng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng Ngân hàng có giao cho NLQ9 và NLQ10 Giấy CNQSD đất đứng tên NLQ7. Để hợp thức thủ tục chuyển nhượng, ngày 16/10/2003, NLQ9 với NLQ7 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 13/11/2003, được cấp giấy CNQSD đất đứng tên NLQ9. Ngày 24/3/2008, NLQ9, NLQ10 chuyển nhượng lại cho NLQ11 và NLQ12, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, sau đó NLQ11 và NLQ12 chuyển nhượng cho ai thì ông bà không biết.

- NLQ11 và NLQ12 trình bày:

Ngày 24/3/2008, NLQ9 và NLQ10 chuyển nhượng cho ông thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 825m^2, giấy CNQSD đất số W 877975, cấp ngày 13/11/2003 (BL 108-111), thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất NLQ11 đã được cấp giấy CNQSD đất. Ngày 09/01/2009, NLQ11, NLQ12 chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị H thửa đất số 167 (tách thửa còn lại), tờ bản đồ số 05, diện tích 560m^2. Ngày 06/02/2009, bà H được cấp giấy CNQSD đất số AO 340984, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550m^2. Sau đó sự việc xảy ra như thế nào thì ông, bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H.

2. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Trịnh Thị H với NLQ11 và NLQ12 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa NLQ9, NLQ10 với NLQ11, NLQ12 là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật.

Buộc bà H' N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1; NLQ2; NLQ3; NLQ4; NLQ5 và NLQ6 phải giao trả quyền sử dụng đất thuộc thửa

đất số 167, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại buôn E, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông và căn nhà xây cấp 4 có diện tích 11m x 4,4m = 48,4m2 cho bà Trịnh Thị H.

Chấp nhận bà Trịnh Thị H bồi hoàn giá trị căn nhà xây cấp 4 cho gia đình bà H' N là 18.000.000đồng (Mười tám triệu đồng).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2017, bị đơn bà H' N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng bản chất vụ việc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H’ N, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm và thiếu sót cụ thể:

[1]. Đơn khởi kiện bà Trịnh Thị H yêu cầu bà H' Ng phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm. Tuy nhiên, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 hiện bà H' N cùng các con của bà đang sử dụng, bà H cũng không có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu trả lại căn nhà và cũng không yêu cầu Toà án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc bà H’ N cùng các con của bà phải trả lại căn nhà đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị H với NLQ11, NLQ12 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa NLQ9, NLQ10 với NLQ11, NLQ12 là hợp pháp là không đúng với nội dung đơn khởi kiện.

[2]. Lời khai của NLQ9, NLQ10 thể hiện: Năm 2002 ông bà được bà Nguyễn Thị Bích P là Giám đốc gọi bán lô đất và căn nhà cấp 4, sau đó bà H’ N luôn làm đơn kiện đòi lại đất, được ông Sô L - Công an huyện C làm việc nhiều lần, bà H’ N đã thừa nhận có nợ tiền Ngân hàng không có trả, phải nhờ Ngân hàng đứng ra bán

dùm và làm giấy cam đoan không bao giờ đòi hỏi bất cứ một quyền lợi nào đối với đồng bào dân tộc (BL 89). Toà án cấp sơ thẩm không xác minh các nội dung trên và thu thập chứng cứ làm việc tại Công an huyện C để xác định có việc bà H' N không trả được nợ cho Ngân hàng và nhờ bà P đứng ra bán nhà, đất đồng thời ghi lời khai của bà P làm rõ có việc bà P giới thiệu bán nhà, đất của gia đình ông Y S cho NLQ9, NLQ10 hay không, tại thời điểm bán có được sự đồng ý của ông Y S và bà H' N không, số tiền bán nhà, đất là bao nhiêu, sau khi trả nợ cho Ngân hàng, số tiền còn lại xử lý như thế nào, nếu trả lại cho ông Y S, bà H' N thì có lập biên bản giao tiền hay không.

[3]. Theo yêu cầu của đương sự, ngày 30/6/2016, Toà án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 136/2016/QĐ-CCCC yêu cầu Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C cung cấp bản sao hồ sơ vay vốn của hộ ông Y S theo khế ước vay ngày 16/5/1998 và các tài liệu liên quan đến quá trình xử lý nợ (BL 136). Ngày 02/11/2016, Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C đã làm văn bản trả lời cho Toà án biết hồ sơ ông Y S vay ngày 16/5/1998 và tất toán ngày 20/5/1999, sau khi tách tỉnh đã bàn giao về tỉnh Đăk Lăk nên không còn thông tin khách hàng Y S trên hệ thống. Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C không lưu trữ hồ sơ tất toán của khách hàng hàng Y S (BL 141). Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ nêu trên tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn tỉnh Đăk Lăk để xác định được tại thời điểm vay ông Y S có thế chấp tài sản gì không, có vi phạm nghĩa vụ trả tiền không, ai là người trả tiền cho Ngân hàng, trả vào thời gian nào. Ngoài khoản nợ trên thì ông Y S và bà H' N có vay khoản tiền nào khác nữa không.

[4]. Lời khai của NLQ9, NLQ10 thể hiện: vào khoảng năm 2006 ông bà mua nhà, đất của Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C với giá 50.000.000đ (BL 37). Tuy nhiên, tại BL 89 ông bà lại khai mua năm 2002, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ7 với NLQ9 được lập ngày 16/10/2003 (BL 121, 122), bản cam kết của ông NLQ7 lại lập ngày 01/11/2001 là có sự mâu thuẫn, nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các nội dung nêu trên mà đã buộc bà H' N cùng các con của bà phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho bà H là chưa có căn cứ vững chắc.

[5]. Do Toà án cấp sơ thẩm có những thiếu sót nêu trên, tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do đó cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H' N, huỷ bản án sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận và bản án sơ thẩm bị hủy, nên bà H' N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà H' N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, xét xử vụ án "tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H và bị đơn: Bà H' N; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Đăk Nông để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 29 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. Hoàn trả cho bà H' N 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0000920 ngày 09/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Thông