

Bản án số: 71/2018/DS-PT

Ngày 06-6-2018

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Nguyễn Văn Nhân

**- Thư ký phiên Tòa:** Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa :**  
Ông Nguyễn Thanh Mên- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 118/2017/TLPT- DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2018/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thúy D1, sinh năm 1985; Cư trú tại: Số 50, khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1955; Cư trú tại: Thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền; (văn bản ủy quyền ngày 02/8/2013). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Châu H, Công Ty Luật TNHH MTV C và Cộng Sự, là luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt

Địa chỉ: 114/15B Đ, Phường 1, Quận B, TP Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Kim T, sinh năm 1973; Cư trú tại: Thôn B 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nay là thôn 3, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1963 và bà Lê Thị C, sinh năm 1964

Cùng cư trú tại: Thôn S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

2. Ông Nguyễn Đức A, sinh năm 1982; Cư trú tại: Thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966. Vắng mặt

4. Bà Lê Thị Thúy D2, sinh năm 1989. Vắng mặt

5. Ông Lê Ngọc Duy X, sinh năm 1992. Vắng mặt

Cùng cư trú tại: Số 50, khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975; Cư trú tại: Thôn B 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nay là thôn 3, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

7. UBND huyện B

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Văn B – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B.

Địa chỉ: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B – xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có đơn xin xét xử vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Ngọc L - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị C.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện ngày 25/4/2012 của bà Lê Thị Thúy D1 và quá trình giải quyết vụ án ông Lê Ngọc L là người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2003 bà Lê Thị Thúy D1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.400 m<sup>2</sup>, chiều ngang mặt đường 40m, chiều dài hết đất, đất tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Mai Văn T và vợ là bà Lê Thị C. Khi nhận chuyển nhượng hai bên thống nhất ranh mốc từ giáp ranh đất hiện nay ông Hoàng Kim T đang sử dụng lên ngã tư Quốc Tế 40m, tìm đường tại thời điểm chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 06m. Hiện nay mốc ranh này đã không còn. Ngày 28/8/2003 bà Lê Thị Thúy D1 được UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Tháng 4/2012 bà Lê Thị Thúy D1 phát hiện ông Hoàng Kim T chặt của bà 01 hàng cây điều 6 cây và 02 cây xà cừ, nhổ cọc mốc ranh giới giữa đất của bà và ông Hoàng Kim T, lấn chiếm diện tích là chiều ngang mặt đường 03m, chiều dài khoảng 72m và làm nhà trên phần diện tích đất lấn chiếm. Nay bà Lê Thị Thúy D1 yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Kim T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là chiều ngang 03m, chiều dài hết đất 72m. Ngày 21/6/2016 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Kim T trả lại diện tích đất có chiều ngang mặt trước là 5,6m, chiều ngang mặt hậu là 8,85m, chiều dài 43,8m.

*Bị đơn ông Hoàng Kim T trình bày:*

Năm 2010 ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất là  $1.013\text{m}^2$ , chiều ngang là 20m, chiều dài hết đất của ông Trần Công D và vợ là bà Ngô Thị L, diện tích đất có tứ cận: Phía bắc giáp đất ông T, phía Nam giáp đất bà Lê Thị Thúy D1, phía Tây giáp đường ĐT 760, phía Đông giáp đất ông H. Khi nhận chuyển nhượng hai bên làm thủ tục sang nhượng theo quy định pháp luật. Ông Trần Công D, bà Ngô Thị L nói nguồn gốc diện tích đất là của ông Mai Văn T và bà Lê Thị C nên có nhờ bà C chỉ ranh giới đất cho ông. Ngày 26/7/2010 ông được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ. Ông chỉ sử dụng đủ phần diện tích đất theo GCNQSDĐ và ranh giới đất bà C chỉ nên ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Theo ông được biết thì bà Lê Thị Thúy D1 nhận chuyển nhượng lại diện tích đất của ông Mai Văn T, bà C diện tích đất chiều ngang mặt đường 40m, chiều dài hết đất. Mốc ranh là cột bê tông cũ hiện nay vẫn còn, tìm đường hai bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 06m, như vậy diện tích đất của bà Lê Thị Thúy D1 không thiếu. Đối với căn nhà xây cấp 4 ông xây năm 2010 không ai có ý kiến gì cả và cho ông Nguyễn Đức A thuê để ở. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

*Ông Mai Văn T, bà Lê Thị C trình bày:*

Vợ chồng ông bà có diện tích đất là  $10.676\text{m}^2$ , đất tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Phần diện tích đất này ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành P vào năm 2000, đất có giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nguyễn Thành P. Năm 2003 ông bà đã chuyển nhượng 01 phần diện tích đất có chiều ngang mặt đường là 40m tính từ ngã tư Quốc Tế vào, chiều dài hết đất, mốc ranh để đo phần diện tích 40m là mốc cột bê tông cũ hiện trạng đất đến nay vẫn còn, tìm đường thời điểm hai bên chuyển nhượng thỏa thuận là 06m cho bà Lê Thị Thúy D1 là con gái ruột của ông Lê Ngọc L, khi chuyển nhượng hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, ông bà đã tách sổ cho bà Lê Thị Thúy D1 nhưng khi tách sổ thì không đi đo đạc lại diện tích đất. Ngoài ra ông bà còn chuyển nhượng một phần diện tích đất là  $1.013\text{m}^2$ , chiều ngang mặt đường 20m, chiều dài hết đất cho ông Trần Công D và vợ là Ngô Thị L vào năm 2003; chuyển nhượng cho ông Bùi Quang T diện tích chiều ngang 12m, chiều dài hết đất; chuyển nhượng cho bà Lê Thị Linh T diện tích đất chiều ngang 10m, chiều dài hết đất; bà Ngô Thị Thanh H diện tích đất chiều ngang 25m, chiều dài hết đất; bà Nguyễn Thị H diện tích đất chiều ngang mặt đường 12m, chiều dài hết đất; chuyển nhượng cho ông Lê Đình Đ diện tích đất chiều ngang 09m, chiều dài hết đất.

Ngày 19/02/2017 bà Lê Thị C có đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể bà yêu cầu cho bà nhận lại diện tích đất còn lại trong tổng số diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn Thành P.

*Ông Nguyễn Đức A trình bày:*

Từ tháng 10/2015 đến nay ông đang ở thuê tại căn nhà cấp 4 nằm trên phần diện tích đất tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Hoàng Kim T. Khi vào ở thuê ông không biết giữa ông Hoàng Kim T và bà Lê Thị Thúy D1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau. Nhà là của ông Hoàng Kim T nên quyền quyết định là của ông Hoàng Kim T, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*Bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà là vợ của ông Hoàng Kim T, bà thống nhất phần trình bày của ông Hoàng Kim T, bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy D1, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà thống nhất phần trình bày của ông Lê Ngọc L, bà yêu cầu ông Hoàng Kim T trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của con gái bà là Lê Thị Thúy D1 là chiều ngang 03m, chiều dài hết đất 72m, đất tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

*Ông Trần Công D, bà Ngô Thị L trình bày:*

Năm 2003 ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 1013 m<sup>2</sup>, chiều ngang 20m, chiều dài hết đất của bà Lê Thị C, ông Mai Văn T. Năm 2010 ông bà chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho ông Hoàng Kim T và vợ là bà Nguyễn Thị M, đất có tứ cận phía Bắc giáp đất ông T, phía Nam giáp đất bà Lê Thị Thúy D1, phía Đông giáp đất ông T, phía Tây giáp đường thôn. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng, tách sổ theo quy định pháp luật. Nay ông bà không còn liên quan gì đến diện tích đất này nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của UBND huyện B - ông Huỳnh Văn B - Trưởng phòng TN&MT huyện B trình bày:*

Đối với GCNQSDĐ của hộ ông Hoàng Kim T và hộ bà Lê Thị Thúy D1 đã được UBND huyện P (cũ) cấp theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Các bên đương sự ông Hoàng Kim T, bà Lê Thị Thúy D1 và ông Lê Ngọc L chỉ ranh giới không nhất quán và không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận nên không có cơ sở. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy D1 về việc yêu cầu bị đơn ông Hoàng Kim T trả lại phần diện tích đất mặt trước 03m, chiều dài 72m và các tài sản trên đất bao gồm 06 cây điều và 02 cây xà cừ.

Giao cho UBND huyện B quản lý diện tích đất 227,9m<sup>2</sup> (Tứ cận: Phía đông giáp đất bà Lê Thị Thúy D1 dài 40m; Phía đông giáp đất ông Hoàng Kim T dài 43m; Phía nam giáp đường nhựa liên xã dài 7,44m (tọa độ M1+M12+M13); Phía bắc giáp đất ông Lê Ngọc L dài 7,37m (Theo sơ đồ đo đạc của trung tâm địa chính thuộc sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước)

Kiến nghị UBND huyện xử lý căn nhà xây cấp 4 có diện tích 105m<sup>2</sup>, tường không tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn, kèo+cột+đòn tay bằng sắt) nằm trên diện tích đất 227,9m do ông Hoàng Kim T xây dựng không giấy phép.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2017 Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc L có đơn kháng cáo với nội dung; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm vì chưa xem xét toàn diện chứng cứ trong vụ án.

Ngày 13/9/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C có đơn kháng cáo với nội dung; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, tuyên giao cho bà được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 227,9m<sup>2</sup>.

Ngày 15/9/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị Bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm; Ông Lê Ngọc L, bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

**\*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giao diện tích đất tranh chấp cho Ủy ban nhân dân huyện B là vượt quá thẩm quyền, vi phạm luật đất đai. Trong hồ sơ có nhiều kết quả đo đạc khác nhau nhưng kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B là chính xác, ngoài ra ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân huyện B xác định đất của ông Hoàng Kim T và bà Lê Thị Thúy D1 là liền kề nhau không có khoảng trống, do đó việc bà C cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của bà là không có căn cứ.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc L, kháng nghị của Viện kiểm sát huyện B và sửa án sơ thẩm buộc ông Hoàng Kim T phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông Lê Ngọc L.

**\*Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu:**

- Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

## Về tố tụng

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Thành P đã được UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho ông Mai Văn T bà C vào năm 2000. Năm 2003 ông Mai Văn T bà C chuyển nhượng cho 07 người. Trong đó chuyển nhượng diện tích đất 1.400m<sup>2</sup> có chiều ngang mặt đường 40m cho ông Lê Ngọc L và diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy D1 diện tích 1.400m<sup>2</sup>; chuyển nhượng diện tích đất 1.013m<sup>2</sup> có chiều ngang mặt đường 20m cho Trần Công D, bà Ngô Thị L. Năm 2010 ông Trần Công D, bà Ngô Thị L sang nhượng diện tích 1.013m<sup>2</sup> cho ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M. Bà Lê Thị Thúy D1 và ông Hoàng Kim T có đất giáp nhau và tranh chấp. Như vậy, trong vụ án này, ông Lê Ngọc L, ông Trần Công D, bà Ngô Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng tòa sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68, điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn khởi kiện (BL01) nguyên đơn yêu cầu trả đất, bồi thường tài sản trên đất (điều, xà cù) nên đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản trên đất. Quá trình giải quyết nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu trả đất, bồi thường tài sản trên đất (điều, xà cù) (BL33, 35) và bổ sung yêu cầu bị đơn bồi thường thêm 03 trụ bê tông mà ông Hoàng Kim T đã nhổ trên đất tranh chấp (BL86, 87). Tòa sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn làm đơn khởi kiện bổ sung, không xem xét thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu bổ sung này của nguyên đơn là giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ, đo đạc 3 lần với 3 kết quả khác nhau. Đối với kết quả đo đạc của VPĐKQSDĐ và của Công ty H 09/4/2016 thì đất của nguyên đơn và bị đơn còn bị thiếu, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà C cho rằng mình đã chuyển nhượng hết đất cho người khác nên ngày 08/12/2016 tòa công khai chứng cứ bà C không ý kiến gì là phù hợp (BL344, 346). Tuy nhiên, Sau đó, ông Mai Văn T bà C tự đo vẽ và nhận thấy đất của mình còn thừa (phần tranh chấp). Ngày 19/02/2017 bà C có đơn yêu cầu độc lập (BL 296a) và đến khi kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật địa chính sở TNMT ngày 22/5/2017 thì cho ra kết quả thừa đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của cả nguyên đơn và bị đơn. Do đó bà C có yêu cầu bị đơn trả đất, đây là yêu cầu độc lập của bà C. Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bổ sung) là các biên bản, kết quả đo đạc được tiến hành vào ngày 10/8/2017 (BL425-426). Như vậy, đơn của bà C đưa ra trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ bổ sung ngày 10/8/2017, nhưng tòa sơ thẩm không xem xét thụ lý, giải quyết yêu cầu độc lập của bà C là vi phạm nghiêm trọng thủ tố tụng theo điều 200, 202 BLTTDS.

[4] Mặt khác, theo hợp đồng đo đạc của bà C với TTKTĐC ngày 05/5/2017 thì ngày 22/5/2027 TTKTĐC tiến hành đo đạc diện tích đất (không rõ những diện

tích nào) (BL394). Việc đo đạc không có đầy đủ thành phần đương sự, UBND huyện có ý kiến (BL396) kết quả đo đạc này không đúng theo thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên môi trường, không có giá trị chứng minh nhưng Tòa án vẫn sử dụng làm chứng cứ là không đúng pháp luật. Ngày 19/6/2017 Tòa án nhân dân huyện B ban hành công văn số 92/TA yêu cầu TTKTĐC chỉnh sửa, bổ sung hợp thức hóa kết quả đo đạc nên trung tâm có hoàn thành sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2017 (không đo đạc). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định TTKTĐC đã thông báo nhưng đương sự bà C ông Mai Văn T không đồng ý với phần chỉnh sửa, bổ sung nên sơ đồ trên không có căn cứ pháp lý. Kết quả đo đạc không đúng quy định, không phải là chứng cứ theo điều 93 BLTTDS nhưng vẫn được sử dụng làm chứng cứ giải quyết vụ án là chưa phù hợp.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm cũng nhận định nếu chỉnh sửa hiện trạng theo sơ đồ bổ sung thì hiện trạng đất của các hộ giáp ông Hoàng Kim T bị thay đổi dẫn đến tranh chấp. Từ đó cho thấy, hiện trạng đất các hộ dân là những người nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn T bà C đã sử dụng không đúng ranh hàng loạt và cần đo đạc tổng thể diện tích, kích thước thửa đất của ông Mai Văn T, bà C khi nhận chuyển nhượng của ông P kết hợp và sau khi chuyển nhượng. So sánh với bản đồ tổng thể, giải thửa của phòng TNMT thì mới có đủ căn cứ giải quyết nhưng tòa sơ thẩm không thực hiện là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bản đồ của Công ty H không đúng không được sử dụng làm chứng cứ, nhưng lại sử dụng bản đồ của Công ty H để không chấp nhận yêu cầu của bà C; nhận định kết quả đo đạc của TTKTĐC ngày 15/6/2017 không có cơ sở pháp lý nhưng vẫn sử dụng làm căn cứ giải quyết là mâu thuẫn trong nhận định và đánh giá chứng cứ; Lấy lý do này không thụ lý, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C là không đúng. Mặc dù, không thụ lý yêu cầu độc lập nhưng giới thiệu cho bà C tiến hành hợp đồng đo đạc, yêu cầu bà C cung cấp kết quả đo đạc, yêu cầu bà C đóng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá. Trong khi đó, Tòa án không cùng tiến hành thẩm định, đo đạc với TTKTĐC mà sau khi có kết quả đo đạc lại yêu cầu đương sự đóng tạm ứng thêm chi phí, thẩm định, định giá là không cần thiết gây tốn kém cho đương sự.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu bà C nộp tạm ứng xem xét thẩm định 4.000.000đồng (BL409), bà C không nộp (BL410) nhưng tòa án vẫn tiến hành thẩm định theo đơn của bà C (BL413-414). Để sau đó, tòa án yêu cầu ông Mai Văn T nộp chi phí định giá 3.000.000đồng (BL417) và ông Mai Văn T cũng không đồng ý (BL418) nhưng tòa vẫn tiến hành định giá là không đúng quy định điều 101, 104 BLTTDS nên kết quả trên không được sử dụng làm chứng cứ giải quyết vụ án. Nhưng tòa sơ thẩm vẫn sử dụng làm chứng cứ và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp.

### **Về nội dung**

[8] Các kết quả đo đạc khác nhau nhưng tòa sơ thẩm không làm rõ sự mâu thuẫn, nguyên nhân sự khác nhau, không làm rõ nguyên nhân tăng giảm diện tích

đất của bà Lê Thị Thúy D1. Trong khi đó, Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Hoàng Kim T và bà Lê Thị Thúy D1 có cạnh giáp nhau dài 60m. Nhưng kết quả đo đạc TTKTĐC cho rằng không nằm trong giấy chứng nhận của ai là không phù hợp. Bản trình bày ý kiến của phòng TNMT huyện B 21/6/2016 (**BL247**): Thửa đất của hộ bà Lê Thị Thúy D1 (kể cả phần diện tích đang tranh chấp) có số đo phù hợp với các số đo các cạnh của thửa đất trong GCNQSDĐ số 630/CNTT ký ngày 03/9/2003. Theo Công văn số 154/UBND-SX ngày 06/4/2016 của UBND huyện B (BL269) Diện tích ghi trong sổ ông Hoàng Kim T, bà Lê Thị Thúy D1 có sai sót, nhưng kích thước tứ cận, hình thể là đúng. Phù hợp với thực tế sử dụng (đo đạc 29/01/2015). Như vậy, kết quả đo đạc của VPĐKQSDĐ và ý kiến của UBND huyện cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của bà Lê Thị Thúy D1. Thậm chí kết quả đo đạc của Công ty H, của TTKTĐC cũng đều xác định nằm hoàn toàn và 1 phần trong đất bà Lê Thị Thúy D1 (**BL402**): phần diện tích 227,5m<sup>2</sup> không nằm trong giấy chứng nhận của ông Hoàng Kim T và bà Lê Thị Thúy D1, phần đất có cạnh giáp đường nhựa liên xã 1,76m, mặt hậu 1,61m, diện tích 59,2m<sup>2</sup> thuộc ranh hiện trạng của bà Lê Thị Thúy D1 nhưng tòa sơ thẩm vẫn tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn là không đủ căn cứ thuyết phục.

[9] Đối với diện tích đất tranh chấp này UBND huyện không có yêu cầu gì đối với diện tích 227,9m<sup>2</sup>, đất không thuộc diện quy hoạch. Nhưng Tòa án nhân dân huyện B giao UBND huyện B quản lý diện tích đất 227,9m<sup>2</sup> (*tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Lê Thị Thúy D1 dài 40m; Phía Tây giáp đất ông Hoàng Kim T dài 43m; Phía Nam giáp đường nhựa liên xã dài 7,44m (tọa độ M1+M12+M13); Phía Bắc giáp đất ông Lê Ngọc L dài 7,37m* là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 99 Luật đất đai năm 2013).

[10] Năm 2012 bà Lê Thị Thúy D1 ông Lê Ngọc L đã gửi đơn đến UBND xã khiếu nại về tranh chấp đất với hộ ông Hoàng Kim T, ngày 25/4/2012 đã khởi kiện ra tòa, ngày 28/6/2013 tòa thụ lý vụ án nhưng tại biên bản xác minh ranh đất ngày 17/6/2013 (lúc này đã tranh chấp) nhưng cán bộ VPĐKQSDĐ, xã vẫn ghi nhận ranh giới đất rõ ràng không tranh chấp và có chị Lê Thị Thúy D1 (không phải chữ ký của chị Lê Thị Thúy D1) ký giáp ranh để đề nghị UBND huyện cấp đổi sổ ông Hoàng Kim T (BL183, 184). Mặc dù đất đang tranh chấp, không đủ điều kiện cấp đổi nhưng đến ngày 05/8/2013 UBND huyện vẫn cấp đổi sổ cho ông Hoàng Kim T là không đúng quy định pháp luật đất đai, nhưng tòa sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót.

[11] Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 04/3/2012 của UBND xã P (BL07-08) giữa hộ ông Lê Ngọc L và ông Hoàng Kim T theo nội dung khiếu nại của ông Lê Ngọc L (không phải giữa bà Lê Thị Thúy D1 với ông Hoàng Kim T) thì UBND xã có ý kiến cho rằng phần đất tranh chấp này là thuộc đất của ông Lê Ngọc L, chứ không phải phần đất dư theo lời ông Mai Văn T, bà C. Phần dư 3m nằm trên ngã tư thuộc hàng lang lộ giới, không nằm trong sổ. Ông Hoàng Kim T phải trả lại cho ông Lê Ngọc L. Vì trước khi bà C bán cho ông Hoàng Kim T có đo phân hành lang (năm ngoài sổ) từ ngã tư chạy vào đất bà L dẫn đến dư 3m. dẫn đến đo đạc

thực tế ông Hoàng Kim T 23m, dư 3m, còn của ông Lê Ngọc L 40m thì thiếu 3m (còn 37m). Ông Hoàng Kim T gặp vợ chồng ông Mai Văn T để lấy lại tiền. Cây trên đất thì ông Hoàng Kim T đã chặt 02 cây xà cừ, 05 cây điều 17 năm tuổi. Còn ông Hoàng Kim T bà Nguyễn Thị M lại cho rằng 3m mặt tiền tranh chấp là đất ông mua thêm của vợ chồng ông Mai Văn T, bà C, chứ không lấn đất ông Lê Ngọc L. Sau đó, tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2015 (BL201-202) bà Nguyễn Thị M trình bày: Sau đó vợ chồng ông bà mua thêm 5m là mâu thuẫn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không yêu cầu ông Hoàng Kim T bà Nguyễn Thị M cung cấp chứng cứ chứng minh để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[12] Nguồn gốc đất của trung tâm P giao cho ông P, ông P chuyển nhượng nguyên thừa cho ông Mai Văn T bà C. Sau đó ông Mai Văn T bà C phân lô bán cho những người dân. Việc tách thửa không có sự đo đạc lại, không có ký giáp ranh là không đúng trình tự, thủ tục. Mặt khác, phần còn lại ông Mai Văn T Cảnh chuyển nhượng cho ai không làm rõ, không thu thập tài liệu này. Để giải quyết đúng đắn vụ án, theo UBND huyện B thì cần làm rõ hồ sơ đo đạc thửa của ông P trong tổng thể của trung tâm P. Hồ sơ đo đạc lập hay chính quy. Từ đó, căn cứ vào giấy đã cấp cho bà C (Diện tích, hình thể, số đo các cạnh) cấp cho ông P (chuyển nguyên thừa cho ông Mai Văn T bà C) và các hồ sơ CNQSDĐ giữa bà C với các hộ dân nhận chuyển nhượng về diện tích, hình thể, số đo các cạnh thực tế sử dụng để làm căn cứ giải quyết.

[12] Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện UBND huyện B cho rằng: Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy D1 và ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M là đúng quy định của pháp luật; các thửa đất tranh chấp giáp ranh và liền kề nhau, không có khoảng trống UBND huyện không có yêu cầu gì đối với diện tích 227,9m<sup>2</sup>, đất không thuộc diện quy hoạch. Nhưng Tòa án nhân dân huyện B giao UBND huyện B quản lý diện tích đất 227,9m<sup>2</sup> (*từ cận: Phía Đông giáp đất bà Lê Thị Thúy D1 dài 40m; Phía Tây giáp đất ông Hoàng Kim T dài 43m; Phía Nam giáp đường nhựa liên xã dài 7,44m (tọa độ M1+M12+M13); Phía Bắc giáp đất ông Lê Ngọc L dài 7,37m* là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

Đồng thời, thẩm quyền giao đất là của UBND các cấp, Tòa án nhân dân không có thẩm quyền giao đất nhưng tòa sơ thẩm lại tuyên giao đất đang tranh chấp cho cơ quan quản lý đất đai là trái với quy định của luật đất đai.

Như vậy, Tòa án nhân dân huyện B đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan nên xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Ngọc L, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà C; Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của VKS nhân dân huyện B, 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.

[4] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc L, nguyên đơn bà Lê Thị Thuý Duy, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B có trách nhiệm trả lại cho các đương sự tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Ngọc L, một phần kháng cáo của bà C; Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của VKS nhân dân huyện B

Hủy bản án sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn: Lê Thị Thuý D1, bị đơn: Hoàng Kim T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Ngọc L, bà C không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng cho ông Lê Ngọc L theo biên lai số 0018023 ngày 15/9/2017, trả cho bà C 300.000đ theo biên lai số 0018025 ngày 21/9/2017.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Hoàng Minh Thịnh**

**Các thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**