

Bản án số: **09/2018/DS-PT**
Ngày: 12-01-2018
V/v: “T/c quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự
Ông Vũ Hồng Luyện

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2017/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TB bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 235/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2017 giữa:

- Nguyên đơn: Bà **HTR**, sinh năm 1939.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **HTT**, sinh năm 1958.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2015)

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp 6, xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **TTL**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **HTH**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà **HTHT1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 6, xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

3/ Anh **HNK**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

4/ Ông **HMH**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.
5/ Bà HTT, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 6, xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Bà H, bà T1, anh K, ông H ủy quyền cho bà HTT (Theo các văn bản ủy quyền ngày 14/3/2016, 11/3/2016, 12/4/2016, 22/02/2016).

6/ Bà NTLN, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

7/ Ông LVT, sinh năm 1977.

8/ Bà VTBT1, sinh năm 1979.

9/ Chị VTBT2, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Ông T, bà T1, chị T2 ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2015).

Do có kháng cáo của bị đơn bà TTL và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện TB.

(Bà T, bà L có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà HTT là người đại diện theo ủy quyền của nguyên trình bày:

Bà HTR yêu cầu bà TTL trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 5.504,5m² là một phần thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 27 tại xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai. Toàn bộ đất của gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà HTR vào năm 2001 với tổng diện tích là 16.832m². Nguồn gốc đất là do gia đình bà khai phá, mua lại từ năm 1976 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001. Ranh đất của gia đình bà và bà L có hàng chuối và tổ mối nằm liền với hàng chuối nhưng đến năm 2014 gia đình bà L nhô đi mất, từ đó bà mới biết đất của gia đình bà bị lấn chiếm. Đến năm 2015 gia đình bà thuê thợ xây hàng ranh bằng cột xi măng xây cao khoảng 01m phía trên rào dây kẽm gai mỏng, nhưng thợ xây đã làm không chính xác với ranh mốc trên bản đồ địa chính. Sau đó bà làm lại hàng ranh cho đúng bản đồ địa chính thì bị đơn tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất đã lấn chiếm là 1.055,6 m² theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 5882/2016 ngày 10/9/2016 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh TB.

Đối với tài sản trên đất bên nguyên đơn đồng ý bồi thường cho bên gia đình bị đơn theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 17/10/2016 của công ty CP thẩm định giá Đồng Nai.

Đối với chi phí tố tụng trong vụ án (chi phí đo vẽ, chi phí thu thập chứng cứ, chi phí định giá) bên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bên bị đơn trả lại cho bên nguyên đơn theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà TTL trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất mà bên nguyên đơn khởi kiện là của gia đình bà đã quản lý, sử dụng từ năm 1976 đến nay, không có tranh chấp với ai. Toàn bộ diện tích đất gia đình bà đang quản lý được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 đứng tên hộ ông VVB. Phần đất nguyên đơn khởi kiện là thửa 357 tờ bản đồ 27 xã ST được cấp chung nhiều thửa đứng tên hộ ông VVB. Ông B là chồng bà đã mất từ năm 2015, trên phần đất tranh chấp có trồng một số cây điều và cây mì. Bà cho rằng ranh đất giữa gia đình bà và gia đình bà R lúc trước là có hàng tràm, hàng gai, đến năm 2015 là hàng bê tông do gia đình bà R làm. Bà R khởi kiện yêu cầu đòi lại diện tích 1.055,6m² đất là một phần thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 27 tại xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai cho rằng gia đình bà đang lấn chiếm là không có căn cứ.

Đối với trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 5882/2016 ngày 10/9/2016 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh TB và chứng thư thẩm định giá ngày 17/10/2016 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai bà không có ý kiến gì.

Đối với chi phí tố tụng trong vụ án (chi phí đo vẽ, chi phí thu thập chứng cứ, chi phí định giá) bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu Hoa, bà HTHT1; anh HNK; ông HMH ủy quyền cho bà HTT:* Bà H, bà T1, anh K, ông H thống nhất với ý kiến của bà T.

- *Tại bản tự khai ngày 12/4/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTLN trình bày:* Bà xác định bà không liên quan và không yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vy La Tùng, bà VTBT1, chị VTBT2:* Thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà TTL.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện TB đã căn cứ Điều 6, khoản 9 Điều 26, Điều 91, Điều 147, Điều 162, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; các điều 166, 167, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà HTR với bị đơn bà TTL.

Buộc bà TTL có nghĩa vụ trả cho hộ bà HTR diện tích đất 1.055,6m² là một phần thửa số 371 tờ bản đồ số 27, xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các mốc 12, 14, 15, 16, 17, 18, 7, 6, 19, 20, 21, 14) theo bản trích lục đo vẽ số 5882/2016 ngày 10/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh TB.

Giao cho bà HTR được sở hữu toàn bộ cây trồng trên diện tích đất nêu trên.

Bà HTR có nghĩa vụ thanh toán cho bà TTL giá trị trồng trên đất là 4.834.600đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/6/2017, bị đơn bà TTL kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/6/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện TB ban hành Quyết định kháng nghị số 437/QĐ/KNPT-DS với nội dung: đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không ghi rõ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, không mô tả rõ hiện trường, mà cho đương sự trình bày ý kiến của mình trong biên bản là vi phạm khoản 2 Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thu thập và đánh giá chứng cứ: Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 27 xã Sông Trầu, huyện TB hộ bà HTR được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 17/01/2001, diện tích 16.832m², trong đó cả nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng diện tích đất này. Nguyên đơn khai nguồn gốc đất của nguyên đơn do khai phá và nhận chuyển nhượng của người khác, bị đơn cũng khai nguồn gốc đất do bị đơn khai phá năm 1976 sử dụng ổn định đến nay và đã đi kê khai được cấp giấy ở thửa 357, tờ bản đồ số 27 diện tích 6.099m². Cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất nguyên đơn khai phá bao nhiêu mét vuông, nhận chuyển nhượng của ai, diện tích bao nhiêu; chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của thửa 357, tờ bản đồ 27 và chưa làm rõ hiện ai đang sử dụng thửa này. Thực tế cả hai đương sự đều khai từ năm 2015 hai bên đã thỏa thuận ranh và nguyên đơn xây dựng hàng rào bằng trụ bê tông dây kẽm gai theo thỏa thuận này, nhưng nội dung này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Từ việc chưa làm rõ những nội dung trên, mà sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc. Do đó, đề nghị Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

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: Đơn kháng cáo của bà TTL và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện TB làm trong thời hạn luật định, bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện TB, nhận thấy:

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL68, 69), Tòa án cấp sơ thẩm không ghi rõ kết quả xem xét, thẩm định, mô tả hiện trường trên đất tranh chấp có tài sản gì, của ai, mà ghi ý kiến của các đương sự trong Biên bản là vi phạm khoản 2 Điều 101 BLTTDS.

- Về thu thập và đánh giá chứng cứ: Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 27 xã ST, huyện TB có diện tích 16.832m² hộ bà HTR được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2001 (bút lục 11). Trong tổng diện tích đất nguyên đơn được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực tế nguyên đơn đang sử dụng 10.271m², bị đơn đang sử dụng 6.561m², trong đó có 1.055,6m² đang tranh chấp.

Nguyên đơn khai nguồn gốc thửa đất số 371 do nguyên đơn khai phá và mua lại của người khác. Gia đình bị đơn sử dụng đất giáp ranh với gia đình nguyên đơn, trong quá trình sử dụng đất, bị đơn ***lấn ranh đất*** của nguyên đơn, nên nguyên đơn khiếu nại ra Ủy ban xã ST, xã hòa giải ngày 13/8/2015 (bút lục 08). Ngày 24/11/2015 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 5.500m² (bút lục 03), tại Biên bản đối chất thì nguyên đơn khai bị lấn chiếm khoảng 06 sào (bút lục 105), nhưng sau khi đo vẽ, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ đòi lại 1.055,6m² theo ranh đất nguyên đơn chỉ dẫn (bút lục 116). Như vậy, chính lời khai nguyên đơn là bắt nhất không xác định cụ thể được phần đất bị đơn lấn chiếm là bao nhiêu mét vuông.

Còn bị đơn khai toàn bộ diện tích đất bị đơn đang sử dụng 6.561,2m² (trong đó có 1.055,6m² nguyên đơn đang tranh chấp) có nguồn gốc do bị đơn khai phá và sử dụng từ năm 1976 đến nay. Được UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện TB) cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/10/2001 cho hộ ông Vi Văn Bích (chồng bị đơn) đứng tên tại thửa 357, tờ bản đồ số 27, diện tích 6.099m² (bút lục 37). Khi phát sinh tranh chấp, bị đơn mới biết thửa 357 nằm ở vị trí khác và hiện tại không biết ai đang sử dụng.

Cấp sơ thẩm chỉ nhận định nguồn gốc đất tại thửa 371 là do nguyên đơn khai phá chứ chưa làm rõ ngoài đất khai phá thì nguyên đơn còn nhận chuyển nhượng của ai, diện tích bao nhiêu, vào thời gian nào. Chưa thu thập hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn đối với thửa 357 và thực tế thửa đất này ai đang sử dụng, từ đó xác định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 357 này có bị nhầm lẫn hay không và tại sao gia đình bị đơn trực tiếp sử dụng 6.561m² (trong đó có 1.055,6m² tranh chấp) từ năm 1976 đến nay, mà nguyên đơn vẫn được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 17/01/2001, thửa 371, diện tích 16.832m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện TB có văn bản trả lời về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của thửa 371 là cấp đồng loạt vào năm 1999, không trích đo địa chính thửa đất và ký giáp ranh. Trong khi thực tế thửa đất 371

cả nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng và cả hai đương sự đều xác định từ năm 2015 hai bên đã thỏa thuận ranh giới đất, nguyên đơn đã xây dựng 01 hàng rào dây kẽm gai, cột bê tông (bút lục 103, 104, 110), trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự đều xác định trên đất tranh chấp có hàng rào cột bê tông dây kẽm gai, nhưng hàng rào này không được thể hiện trên bản vẽ mà chỉ thể hiện ranh theo chỉ dẫn của các đương sự là thiếu sót.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ như phân tích trên, mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vững chắc. Do đó, chấp nhận một phần kháng của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện TB, hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TB do vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện TB.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện TB thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Bà TTL không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả bà L 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005439 ngày 28/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa

Nguyễn Công Sự

Phan Thị Thu Hương

Vũ Thị Thu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán chủ tọa

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện TB;
- Chi cục THADS huyện TB;
- Lưu.

Vũ Thị Thu