

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 52/2018/DS-PT
Ngày 13-11-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc

Các Thẩm phán:

Ông K ‘Tiêng

Ông Nguyễn Tài Sử

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm My – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2018/TLPT-DS ngày 30-7-2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07-6-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 9 năm 2018 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 262/2018/TB-TA ngày 02-11-2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Đặng Thị Q; địa chỉ: Tổ A, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C; cùng địa chỉ: Tổ B, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông – Đều có mặt.

- Người làm chứng:

Ông Đặng N; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế -
Vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Tổ A, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông -
Vắng mặt;

Chị Nguyễn Thị Thu H; địa chỉ: Tổ B, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk
Nông - Vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị L và bà Lý Thị K; cùng địa chỉ: Tổ D, phường N, thị xã G,
tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Đặng Thị Q và bị đơn anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09-10-2012 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Đặng Thị Q trình bày:

Năm 2004, chị Đặng Thị Q được mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị N tặng cho thửa đất số 559, tờ bản đồ số 8, diện tích 414m², tọa lạc tại khối 3, thị trấn G, huyện Đ cũ (nay là tổ B, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông), liền kề với đất của hộ anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C. Chị Đặng Thị Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 633788.

Năm 2003, bà Nguyễn Thị N và ông Đặng N (đã ly hôn ngày 30/6/2003) chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C thửa đất số 06, tờ bản đồ số 8, diện tích 180m², tọa lạc tại khối 3, thị trấn G, huyện Đ cũ (nay là tổ B, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông), chiều ngang 07m, sau đó cha mẹ chị cho thêm 10cm, chiều dài 25m. Hộ anh Nguyễn Hùng M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 514, diện tích 180m².

Năm 2003, ông Đặng N, bà Nguyễn Thị N ly hôn và ông Đặng N được chia một phần đất. Cuối năm 2004, ông Đặng N tiếp tục chuyển nhượng cho hộ anh Nguyễn Hùng M diện tích 87m² (3,6m x 25m) là đất phía đuôi nối dài với đất của cha mẹ chị chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C vào năm 2003, chiều ngang khoảng 3,6m; khi chuyển nhượng hai bên làm giấy viết tay. Đến nay anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C vẫn đang sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất, vị trí giáp ranh thửa đất số 514 và thửa 559 của các hộ là một đoạn thẳng từ trước sau chứ không gấp khúc. Quá trình sử dụng, hộ anh M có lấn sang đất của chị ở phần đuôi đất diện tích khoảng 30m², trị giá khoảng 645.000 đồng. Nay chị Đặng Thị Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C trình bày:

Nguồn gốc đất của gia đình anh chị nhận chuyển nhượng 02 lần: Ngày 21-01-2003, vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 8, diện tích 180m², tọa lạc tại khối 3, thị trấn G, huyện Đ cũ (nay là tổ B, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông), chiều ngang 7m, sau đó ông Đặng N cho thêm 20cm, nên chiều ngang phía trước giáp đường là 7,2m, chiều dài 50m; chiều ngang diện tích đuôi đất là 3,6m với giá tiền là 56.000.000 đồng. Sau khi mua vào năm 2003, gia đình anh chị đã làm nhà gỗ và nhà xây dài khoảng 7m x 12m trên diện tích đất, móng xây đá hộc, khung gỗ, tường xây lửng, nền xi măng. Sau khi làm nhà, vợ chồng anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 65761.

Năm 2005, ông Đặng N chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị diện tích đất phía sau 87m² (3,6m x 25m), thửa đất số 553, tờ bản đồ số 8, với giá tiền là 5.000.000 đồng, khi chuyển nhượng ông Đặng N có chỉ ranh giới và đưa giấy tờ để vợ chồng anh chị làm thủ tục sang tên; tuy nhiên diện tích đất này hiện nay vẫn đứng tên ông Đặng N, vì anh chị làm thủ tục sang tên thì cơ quan có thẩm quyền cho rằng đất nông nghiệp diện tích 87m² không đủ diện tích để sang tên.

Năm 2007, vợ chồng anh chị làm hàng rào phía trước và sau đất, giá đỡ bồn nước khung sắt và làm nhà diện tích 07m x 2m nối liền với đoạn nhà thứ nhất ở trên. Ngoài ra còn làm nhà vệ sinh và mái che diện tích 7m x 5,8m.

Từ khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh chị sử dụng ổn định, không lấn chiếm đất của ai. Do đó, anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Q về việc trả lại diện tích lấn chiếm 30m² đất.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày: Năm 2003, bà và ông Đặng N có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C thửa đất số 06, tờ bản đồ số 8, diện tích 180m². Năm 2005, ông Đặng N chuyển nhượng thửa đất số 553, tờ bản đồ số 8, diện tích 87m² cho anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C. Năm 2004, bà có cho con gái là chị Đặng Thị Q thửa đất số 559, diện tích 414m². Năm 2010, anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C làm nhà đã lấn sang một phần diện tích đất của chị Đặng Thị Q khoảng 30m².

Người làm chứng ông Đặng N thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị N và không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng Nguyễn Thị Thu H trình bày: Chị là hàng xóm với anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C. Theo chị thì quá trình anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C làm nhà và xây tường rào chị không thấy xảy ra tranh chấp. Bà Nguyễn Thị N, ông Đặng N đều biết anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C làm nhà, xây bờ rào nhưng không có ý kiến gì mà hàng xóm cũng không thấy hai bên có tranh chấp.

Người làm chứng bà Lý Thị K trình bày: Chị cũng là hàng xóm với anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C. Theo chị thì quá trình anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C làm nhà và xây tường rào chị không thấy xảy ra tranh chấp. Bà Nguyễn Thị N, ông Đặng N đều biết anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C làm nhà, xây bờ rào nhưng không có ý kiến gì mà hàng xóm cũng không thấy hai bên có tranh chấp.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày: Chị cũng là hàng xóm có đất liền kề sau đất của chị Q; chị không biết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thị Q và anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07-6-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm a khoản 3 Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên bố: Chấp nhận nội dung khởi kiện của chị Đặng Thị Q về việc yêu cầu anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C.

Buộc anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của 28m² đất lấn chiếm theo giá thị trường cho chị Q là 50.428.000đ.

Kể từ ngày chị Đặng Thị Q có đơn yêu cầu thi hành án, anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C sẽ phải trả cho chị Đặng Thị Q tiền lãi theo mức lãi suất mà

pháp luật quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử Toà án cấp sơ thẩm còn kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã G về việc thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đặng Thị Q, anh Nguyễn Hùng M và chị Lê Thị C; quyết định về lệ phí thẩm định, định giá, án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 18-6-2018, bị đơn anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07-6-2018 của Toà án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, đề nghị bác đơn khởi kiện của chị Q.

Ngày 19-6-2018, nguyên đơn chị Đặng Thị Q có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C trả lại cho chị Đặng Thị Q diện tích 180m² bị lấn chiếm bằng quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xét xử theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Các Thẩm phán, Thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đều tuân thủ đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

- Xét thấy yêu cầu khởi kiện chị Q yêu cầu anh M, chị C trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 30m², chị Q yêu cầu được trả bằng đất không nhân tiền. Tuy nhiên theo kết quả thẩm định ngày 17/01/2013 và kết quả thẩm định ngày 06/3/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được trên phần đất tranh chấp có tài sản gì, đặc điểm tài sản và do ai tạo lập. Vì vậy việc bản án sơ thẩm nhận định trên đất tranh chấp anh M và chị C đã xây dựng công trình kiên cố và buộc anh M, chị C trả tiền cho chị Q là chưa đảm bảo khách quan.

Tòa án cấp sơ thẩm không xác định trên phần đất tranh chấp có tài sản gì, đặc điểm tài sản và do ai tạo lập, đồng thời anh M, chị C đã xác định nhận chuyển nhượng 87m² từ ông Đặng N nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, trong phần diện tích đất này có một phần diện tích đất tranh chấp hiện vẫn đứng tên ông Đặng N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đặng N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không thu thập lời khai của ông N. Đây là những vi phạm nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị Q, một phần kháng cáo của anh M. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 18-6-2018, bị đơn anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C có đơn kháng cáo; ngày 19-6-2018, nguyên đơn chị Đặng Thị Q có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07-6-

2018 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa là trong thời hạn kháng cáo, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, đúng quy định pháp luật.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C; nguyên đơn chị Đặng Thị Q kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, nên việc thụ lý giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông là đúng quy định pháp luật.

[3]. Xét thấy ngày 17-01-2013 Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất 594, 558, 514, 559 tại tổ B, phường N, thị xã G cùng tài sản trên đất (BL 85-88) (theo yêu cầu của chị Q). Ngày 06-3-2017, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung (BL 122-124) (theo yêu cầu của anh M, chị C). Tuy nhiên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hai lần trên thể hiện diện tích đất tranh chấp khác nhau nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà lại căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định bổ sung ngày 06/3/2017 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Cũng tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung thể hiện diện tích đất của chị Q được đo đạc theo hiện trạng thửa so với GCNQSDĐ là 166,79m² và thực tế anh M và chị C sử dụng thửa so với GCNQSDĐ là 19m². Mặt khác, việc xem xét, thẩm định chưa thể hiện rõ trên phần diện tích đất đang tranh chấp có tài sản hay không, nếu có thì tài sản đó là của chị Đặng Thị Q hay của anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C. Do đó, Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của 28m² lấn chiếm theo giá thị trường cho chị Đặng Thị Q là 50.428.000đ là chưa chính xác, vì mới xem xét đến phần diện tích đất, còn chưa xem xét đến phần tài sản trên đất.

[4]. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 07-6-2018 (tại BL 239) chị Đặng Thị Q khai nhận "*Cha mẹ tôi ly hôn có thỏa thuận thửa đất còn lại giáp đường V là cho mẹ tôi. Mẹ tôi tặng cho tôi*". Tuy nhiên, căn cứ biên bản kiểm tra xác minh thực địa, sơ đồ chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đặng N và bà Huỳnh Thị M xác định ông N có chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 552 với diện tích 378m² theo hợp đồng lập ngày 23-3-2004 (BL 38-39). Thửa đất này liền bên thửa đất số 559 thuộc quyền sử dụng đất của chị Q. Việc Ủy ban nhân dân thị xã G thu hồi bổ sung 48m² đất của bà Huỳnh Thị M để mở đường tổ B, phường N, thị xã G (BL 36-37) thể hiện có việc thu hồi đất trước đó và thu hồi bổ sung 48m² đất này. Song, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc quy hoạch và làm đường (nay là đường V); các tài liệu liên quan đến việc thu hồi đất của bà Huỳnh Thị M. Vì vậy, chưa thể xác định được diện tích đất bà M bị thu hồi có thuộc thửa đất 552 không, nếu thuộc thì diện tích đất thu hồi là bao nhiêu, có thu hồi hết diện tích 378m² không, sử dụng bao nhiêu diện tích đất này để làm đường, có dư lại diện tích nào không. Nếu có dư lại diện tích đất sau khi làm đường thì chị Đặng Thị Q có sử dụng không, sử dụng bao nhiêu m² để xác định ranh giới sử dụng đất giữa bà M và chị Q, từ đó xác định ranh giới và diện tích đất theo hiện trạng và GCNQSDĐ đất các hộ đang sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5]. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C trình bày anh chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất 87m² từ ông Đặng N, hiện nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như

vây theo quy định pháp luật thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông Đặng N; chị Q xác định phần diện tích đất tranh chấp có phần diện tích đất hiện nay đang đứng tên ông N, nhưng hồ sơ vụ án ông N cũng không cung cấp bản tự khai và Tòa án cũng không tiến hành lấy lời khai của ông N chỉ có đơn xin vắng mặt của ông N, có nội dung: “*Năm 2002 tôi đã chuyển nhượng cho anh M và chị C 01 lô đất như tôi đã khai tại Tòa án. Nay do anh M, chị C không sử dụng đúng diện tích nên xảy ra tranh chấp*” . Như vậy về thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số lần chuyển nhượng đất cho anh M, chị C có mâu thuẫn với lời khai của chị Q, bà N, anh M và chị C. Mặt khác, đơn xin vắng mặt không đóng dấu công văn đến, có tẩy xóa về ngày viết đơn (BL 209).

[6]. Theo đơn khởi kiện chị Q yêu cầu anh M, chị C trả lại diện tích đất phần đuôi là khoảng 30m², Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thì phần diện tích đất tranh chấp là 27m² (BL 144), bản án sơ thẩm lại tuyên anh M, chị C thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của 28m² đất lần chiếm cho chị Q và không tuyên vị trí, tư cận thửa đất, diện tích các cạnh thửa đất anh M, chị C được sử dụng.

[7]. Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy 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.

[8]. Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; không xem xét yêu cầu đo đạc, thẩm định lại của nguyên đơn.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho nguyên đơn, bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07-6-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Trả lại cho chị Đặng Thị Q số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004111 ngày 25-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Trả lại cho anh Nguyễn Hùng M, chị Lê Thị C số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004119 ngày 02-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thị xã Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Đương sự;
- Lưu: THCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Bùi Thị Ngọc