

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 89/2017/DS-PT

Ngày: 23/8/2017

“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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhàn.

Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2017/DS-PT ngày 09 tháng 5 năm 2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ. Sinh năm 1952.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N. Sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật Sư Phan Ngọc N, văn phòng Luật sư N thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.(Điều có mặt)

2. Bị đơn: Bà Dương Thị B. Sinh năm 1945.

Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật Sư Lưu Thị Thu H, trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk.(Điều có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh H. Sinh năm 1976.
- Ông Nguyễn Văn T. Sinh năm 1978
- Bà Nguyễn Thị N. Sinh năm 1987.
- Ông Hà B. Sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Điều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại tòa án và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Năm 2008, bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 114 tờ bản đồ số 3 tại xã M từ anh Nguyễn Văn U, diện tích thửa đất 2.347 m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 437629 ngày 01/5/2008 cho anh Nguyễn Văn U, ngày 16/6/2008 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ. Khi chuyển nhượng các bên xác định diện tích có trong GCNQSDĐ và không kiểm tra đo đạc thực tế mà chỉ xác định ranh giới tứ cận, cụ thể: phía Đông giáp đất của ông Phạm Huy C, ông T, bà Bùi Thị T (N), ông Trịnh Ngọc T lấy bờ đá làm ranh giới, hiện tại bờ đá vẫn còn, không thay đổi; phía Tây giáp đất của bà Dương Thị B, lấy cây xoài làm ranh giới, hiện tại cây xoài vẫn còn; phía Nam giáp đất của ông Đinh Công K, lấy ao của ông K làm ranh giới; phía Bắc giáp đất của anh Nguyễn Văn U, lấy nhà của anh U làm ranh giới.

Khi bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất đã tồn tại con đường đi vào nhà bà B, lúc đó con đường chỉ rộng hơn 1m nhưng trong quá trình sử dụng gia đình bà B đã lấn thêm sang phần đất của gia đình bà Đ. Năm 2010, bà Đ làm đơn khiếu nại gửi lên UBND xã M và Ủy ban xã đã hòa giải, bà Đ đồng ý để lại 1m đất cho bà B làm đường đi, từ đó đến nay bà B tiếp tục lấn thêm sang phần đất của gia đình bà Đ. Thực tế diện tích đất gia đình bà Đ chỉ có 1.493,1 m², phần còn thiếu do gia đình bà B lấn chiếm khoảng 307 m². Hiện nay gia đình bà B đã trồng một số trụ tiêu trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà Đ, vì vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Dương Thị B phải trả lại phần đất 307 m² đã lấn chiếm đồng thời di dời hoặc dỡ bỏ cây trồng trên đất lấn chiếm hoặc giao lại cho gia đình bà Đ thì bà Đ sẽ hoàn trả giá trị cây trồng theo giá Nhà nước.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Dương Thị B trình bày:

Năm 1990, gia đình bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 113 tờ bản đồ số 3, tại xã M của ông Cao Văn D, hai bên chỉ viết giấy tay, diện tích đất chuyển nhượng là 3 sào 3, tuy nhiên hai bên không kiểm tra đo đạc cụ thể. Khi nhận chuyển nhượng thời điểm đó diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ, đến năm 1994 gia đình bà đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ số R 635941 ngày 16/5/2001 cho hộ bà Dương Thị B, với diện tích theo GCNQSDĐ là 1.745 m².

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 113 đã tồn tại con đường đi vào nhà bà B, điểm đầu tiên của con đường bắt đầu tiếp giáp với đường liên thôn, đi qua phía bên tay phải là đất nhà ông T, bên trái là đất nhà ông Xuân B và vào đến phần đất của ông D sang nhượng cho bà B. Phần đất của gia đình ông T sau này cho con là Nguyễn Văn U, sau đó ông U chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 113 cho đến nay gia đình bà vẫn giữ nguyên hiện trạng thửa đất và không làm thay đổi ranh giới. Năm 2010, bà Đ khiếu nại đến UBND xã cho rằng gia đình bà B lấn chiếm đất của bà Đ, khi giải quyết tranh chấp, UBND xã cũng đã đo đạc con đường và xác định con đường rộng 3m và đã đóng cọc mốc, nhưng sau đó gia đình bà Đ đã nhổ cọc đi.

Bà Đ cho rằng gia đình bà lấn chiếm đất là không chính xác nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ. Bởi lẽ, diện tích đất thực tế hiện nay gia đình bà sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ hoàn toàn không phải do lỗi của gia đình bà mà do cán bộ địa chính khi đo đạc không chính xác và một phần do chủ cũ trước kia. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N trình bày: Năm 2012, bà Lê Thị Đ cho vợ chồng anh chị toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 3. Nhưng cho đến nay các bên chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Từ khi vợ chồng chị N nhận quản lý sử dụng, vị trí tứ cận của thửa đất không thay đổi, bà B cũng không lấn chiếm nữa. Vợ chồng chị N đã làm 01 căn nhà cấp 4 và trồng 120 trụ tiêu, tài sản gắn liền trên đất là tài sản riêng của vợ chồng chị N.

Anh Huỳnh H khai: Năm 1990, cha mẹ anh nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn D thửa đất số 113 tờ bản đồ số 3 tại xã M. Trước khi nhận chuyển nhượng đã tồn tại đường đi giữa hai thửa đất 113 và 114, diện tích con đường cụ thể không xác định được nhưng là đường đi chung của các hộ có đất thuộc khu vực này. Từ năm 2013 đến nay, anh H đã trồng trụ tiêu, đào mương, đổ đất lên con đường. Do vậy, anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Hà B khai: Tháng 11 năm 2013, ông nhận chuyển nhượng mảnh đất có chiều ngang 5m, chiều dài 28m nằm trong diện tích của thửa đất số 113 tờ bản đồ số

3 được cấp cho bà Dương Thị B tại thôn A, xã M. Do diện tích đất nằm trong diện tích được cấp cho bà B nên không xác định tứ cận cụ thể mà chỉ xác định chiều ngang của mảnh đất là 5m và chiều dài bắt đầu từ vị trí tiếp giáp với đất của bà Lê Thị Đ kéo dài về phía sau là 28m giáp với đất của ông Lê Tăng V, chiều dài thửa đất bao gồm phần đường đang tranh chấp giữa bà Đ với bà B. Ông B không biết ai lấn chiếm đất, tuy nhiên liên quan đến con đường đi chung của các hộ có đất thuộc khu vực này nên đề nghị giải quyết cho các gia đình ở khu vực này có đường đi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 6; Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 245; khoản 3 Điều 248 Bộ luật dân sự. Áp dụng khoản 1, khoản 3, khoản 10 Điều 12; khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ.

- Buộc bà Dương Thị B và anh Huỳnh H di dời hoặc chặt bỏ 47 trụ tiêu để trả lại hiện trạng ban đầu của đường đi chung. Đặc điểm con đường:

Phía Bắc (giáp ranh với bề mặt con đường không tranh chấp) có cạnh dài 3,35m; phía Tây chiều dài 65,24m (giáp ranh với thửa đất 114 và được chia làm 02 đoạn, cụ thể:

Đoạn 1: Đầu đoạn 1 (giáp với cuối con đường không tranh chấp) có cạnh dài 3,35m; chiều dài đoạn 1 là 19,09m; cuối đoạn 1 có cạnh dài 5,69m.

Đoạn 2: Đầu đoạn 2 (giáp cuối đoạn 1) có cạnh dài 5,69m, chiều dài đoạn 2 là 46,15m; cuối đoạn 2 có cạnh dài 4,06m.

Phía Nam có chiều dài là 4,06m (giáp ranh với ao).

Phía Đông giáp ranh với thửa đất số 113 có chiều dài là 64,82m.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ về việc buộc bà Dương Thị B trả lại 307m² diện tích đất lấn chiếm.

2. Án phí: Bà Lê Thị Đ phải chịu 478.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà Đ được khấu trừ số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 26505 ngày 05/8/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và bà Lê Thị Đ còn phải nộp 278.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị B phải chịu 239.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng khác: Buộc bà Dương Thị B trả cho bà Lê Thị Đ số tiền 6.500.000 đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2017 nguyên đơn bà Lê Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 13/4/2017 bị đơn bà Dương Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn và Luật Sư bảo vệ quyền hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn và Luật Sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về phần thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Theo bà Đ khai, bà nhận chuyển nhượng đất của ông U và tại bút lục số 62 ông U cũng thừa nhận sau khi ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 1 tháng 5 năm 2008 với diện tích là 2.347m² tại thửa số 114 tờ bản đồ số 3 tại thôn A xã M, sau đó ông lấy hơn 200m² làm nhà ở và tách thành thửa 214 “Phần nội dung của thửa đất 114 có thay đổi và cơ sở pháp lý”, “ông về kiểm tra thực tế nếu diện tích đất nhà ông còn dư thì ông trả lại cho bà Đ”. Như vậy ông U vừa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ xong được hơn 1 tháng sau ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất 114 cho bà Đ. Trong khi đó ông U lấy hơn 200m² để làm nhà nằm trong phần diện tích đất 2.347m² đã chuyển nhượng cho bà Đ vào ngày 16 tháng 6 năm 2008. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất thực tế mà ông U chuyển nhượng cho bà Đ còn lại bao nhiêu m² và làm rõ có việc trước khi ông U chuyển nhượng đất cho bà Đ có lấy một phần đất của thửa 114 hơn 200m² để làm nhà không. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ là một thiếu sót. Đồng thời không đưa vợ chồng ông U vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2] Theo lời trình bày của bị đơn bà Dương Thị B, diện tích đất của bà hiện nay đang ở là nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn D vào năm 1990. Đến năm 2001

được nhà nước cấp QSDĐ với diện tích là 1.745m² nằm trong thửa đất 113 tờ bản đồ số 3 tại thôn A xã M. Đến tháng 11 năm 2013 bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà B chiều ngang 5m, chiều dài 28m, diện tích đất bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông B nằm trong thửa đất 113. Nội dung chuyển nhượng trên ông B thừa nhận như lời trình bày của bà Dương Thị B. Trong quá trình giải quyết tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ diện tích thực tế mà bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà B là bao nhiêu m² để khấu trừ đi diện tích chuyển nhượng, hiện tại bà B còn sử dụng diện tích thực tế trên thửa 113 là bao nhiêu m². Để từ đó xác định bà B có lấn chiếm đất của bà Đ không, nội dung trên tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ là một thiếu sót.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đ cho rằng bà B phải trả lại cho bà 307m² đất mà bà cho rằng bà B đã lấn chiếm, nhưng bà Đ không xác định rõ vị trí cũng như ranh giới diện tích đất mà bà khởi kiện. Mặt khác bà Đ khởi kiện yêu cầu bà B phải trả lại 307m² đất lấn chiếm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định phần đất mà các bên tranh chấp có diện tích 307m² là tranh chấp lỗi đi chung. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án vượt yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Qua phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ yêu cầu của các bên đương sự. Vụ án còn nhiều mâu thuẫn chưa được đối chất làm rõ, thiếu người tham gia tố tụng, những thiếu sót trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Đ và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị B.

2. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Đ, bà Dương Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số AA/2014/0042194 ngày 13 tháng 4 năm 2017 là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'Gar;
- VKSND huyện Cư M'Gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng