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

Bản án số: 70/2017/DS-PT
Ngày: 28-12-2017
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hòa**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quốc Thiện**

Ông **Đinh Văn Long**

Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Hoàng Tiến** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2017/TLPT-DS ngày 14/11/2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2017/QĐPT-DS ngày 05/12/2017 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Ông **Trương Văn N**, sinh năm 1970

Bà **Nguyễn Thị Anh Đ**, sinh năm 1970

Cùng trú tại: Thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn: Luật sư **Bùi Anh N** - Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Khối phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

2. Đồng bị đơn: Ông **Nguyễn H**, sinh năm 1960

Bà **Phan Thị Đ**, sinh năm 1960

Cùng trú tại: Thôn B, xã D1, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Ông **Huỳnh Minh T**, sinh năm 1971, trú tại: Thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam *(theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Minh T: Luật sư **Đào Duy K** - Văn phòng Luật sư Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Trương Xuân M**, sinh năm 1991

Trú tại: Thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

4. Người kháng cáo: Đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:

Năm 1990, vợ chồng ông bà đến sinh sống và làm ăn tại khu vực Đồng Kè thuộc thôn B, xã D1, huyện D. Đến năm 1995, ông bà được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông bà đang sử dụng tại thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 4, diện tích 286 m^2 tại thôn B, xã D1, huyện D, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn Thanh B, phía Tây giáp đường ra Xí nghiệp gạch ông Phan Ngọc A, phía Nam giáp đường ĐT 610, phía Đông giáp nhà ông Tưởng Ánh. Trên đất có làm nhà ở và trồng cây bạch đàn. Năm 1995, vợ chồng ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ đến mua lại nhà của ông Tưởng Ánh để ở. Năm 2000, do điều kiện gia đình nên vợ chồng ông bà dọn về nhà cha mẹ đẻ để ở tại xã D, huyện D. Ông bà có trao đổi với ông Nguyễn H, bà Phan Thị Đ là nhờ ông bà trông coi giúp khu vườn thì vợ chồng ông Nguyễn H nhận lời. Đến năm 2006, khi ông Nguyễn H làm nhà ở thì xảy ra tranh chấp với ông Tưởng Ánh nên ông Nguyễn H có trao đổi với vợ chồng ông bà về việc cho vợ chồng ông Nguyễn H làm nhà sang phần đất của ông bà khoảng 1,5m. Do thời điểm ông Nguyễn H làm nhà, ông bà không có mặt ở đó nên vợ chồng ông Nguyễn H đã tự ý làm toàn bộ ngôi nhà trên diện tích đất của vợ chồng ông bà và hiện nay gia đình ông Nguyễn H đã chiếm dụng toàn bộ thửa đất trên để sử dụng. Gia đình ông bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn H trả lại diện tích đất còn trống chưa xây dựng, đối với diện tích đất xây dựng ngôi nhà thì thối trả bằng giá trị quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông Nguyễn H không đồng ý. Thửa đất ông bà sử dụng từ trước đến nay về vị trí, tứ cận không có gì thay đổi, đúng với vị trí diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông bà yêu cầu ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ trả lại cho ông bà diện tích đất đã lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 268 m^2, diện tích đo đạc thực tế là 270,6 m^2.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Huỳnh Minh T trình bày:

Tại buổi hòa giải đầu tiên, do vợ chồng ông Nguyễn H thấy vợ chồng ông Trương Văn N có hoàn cảnh khó khăn nên muốn hỗ trợ một phần tiền chứ thực tế thửa đất vợ chồng ông Trương Văn N tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn H không đúng với vị trí diện tích đất vợ chồng ông Trương Văn N được cấp mà là ở một vị trí khác. Theo công văn số 50/UBND-TNMT ngày 19/01/2017 của UBND huyện D xác định: Diện tích đất mà ông Trương Văn N đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 3, xã D1 có tổng diện tích 61.700 m^2, còn thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Văn N thực tế hiện nay nằm trong diện tích đất của Công ty TNHH Phan Ngọc A quản lý, sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, vợ chồng ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Xuân M trình bày:

Nguyên thửa đất hiện nay cha mẹ anh là ông Trương Văn N, bà Nguyễn Thị Anh Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ trả lại đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 260754 ngày 05/8/1995 với diện tích 268 m^2 thuộc thửa 1367, tờ bản đồ số 3, tại tổ 4, thôn B, xã D1, huyện D cho hộ gia đình anh. Từ năm 2000 đến nay vợ chồng ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ lấn chiếm sử dụng. Nay cha mẹ anh là ông Trương Văn N, bà Nguyễn Thị Anh Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ trả lại diện tích đất trên, bản thân anh hoàn toàn thống nhất. Anh đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho cha mẹ anh sử dụng và không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các Điều 95, Điều 97, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Buộc ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ trả lại diện tích đất 270,6 m^2 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 3, xã D1, huyện D. Cụ thể như sau:

+ Ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ phải trả lại diện tích đất còn lại là: 270,6 m^2 - 74,8 m^2 = 195,8 m^2 cho ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Diện tích đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất UBND xã quản lý có số đo 11,6m;

Phía Nam giáp đường ĐT 610 có số đo 11,6m;

Phía Tây giáp đất UBND xã quản lý có số đo 17m;

Phía Đông giáp nhà và đất của ông Nguyễn H có số đo 17m.

+ Giao diện tích đất 74,8 m^2 của ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ trong đó có ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng là 44 m^2 của gia đình ông Nguyễn H cho ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng có nhà ở cấp 4 là 74,8 m^2 tương đương với số tiền 22.440.000 đồng *(Hai mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

Diện tích đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất UBND xã quản lý có số đo 4,4m;

Phía Nam giáp đường ĐT 610 có số đo 4,4m;

Phía Tây giáp đất ông Trương Văn N có số đo 10,2m và 6,8m;

Phía Đông giáp nhà và đất của ông Nguyễn H đang sử dụng có số đo 9,8m và 7,2m.

(Toàn bộ diện tích đất và nhà có sơ đồ vị trí kèm theo).

- Ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ giá trị cây trồng trên đất là 2.050.000 đồng *(Hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng)*.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu khoản tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ phải chịu 3.956.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ số tiền 2.500.000 đồng *(Hai triệu năm trăm ngàn đồng)* đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 23753 ngày 13/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến đại diện Viện kiểm

sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đồng nguyên đơn ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ là ông Huỳnh Minh T không rút đơn kháng cáo mà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ, buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phan Thị Đ phải trả lại cho ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ diện tích 270,6 m^2 thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 03, tại xã D1, huyện D là không đúng. Do đó, ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ không đồng ý nên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ thì thấy:

[2] Về diện tích đất tranh chấp 268 m^2, qua xem xét, thẩm định thực tế xác định diện tích đất mà hai bên tranh chấp là 270,6 m^2. Việc chênh lệch tăng 2,6 m^2, căn cứ Công văn số 856/CV-CNVPĐK ngày 20/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai D (BL 136) là do sai sót trong quá trình tính toán. Do đó, xác định diện tích đất tranh chấp 270,6 m^2 là có căn cứ.

[3] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 270,6 m^2 thì thấy: Tại hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, Tòa án cấp sơ thẩm có cung cấp Biên bản xác minh vào ngày 27/11/2017 của UBND xã D1 xác định: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa ông Trương Văn N và ông Nguyễn H theo hồ sơ 299/TTg thì ông Trương Văn N và ông Nguyễn H không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà diện tích đất này do Nông trường 19/5 quản lý. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản đồ theo hồ sơ 299/TTg, cũng như chứng cứ thể hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của thửa đất này theo hồ sơ 299/TTg để xem xét cho toàn diện vụ án.

[4] Mặt khác, hộ ông Trương Văn N được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/8/1995 với diện tích 268 m^2, tại thửa 1367, tờ bản đồ số 03, loại đất thổ cư (BL 08) nhưng theo Công văn số 609/UBND-TNMT ngày 02/6/2017 của UBND huyện D (BL 80) xác định: Thửa 1367, tờ bản đồ 03 mà hộ ông Trương Văn N được cấp tại xã D1 thực tế là thửa 111, tờ bản đồ số 03, về diện tích đất, tứ cận và vị trí thửa đất không có gì thay đổi. Còn thửa 1367, tờ bản đồ số 3, xã D1 hiện nay nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH Phan Ngọc A. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ là ông Huỳnh Minh T cho rằng: Thửa đất của hộ ông Trương Văn N được cấp là thửa 1367, tờ bản đồ số 03 chứ không phải thửa 111, tờ bản đồ số 03 và thửa đất này nằm trong diện tích đất được cấp cho Công ty TNHH Phan Ngọc A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa Công ty TNHH Phan Ngọc A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ vấn đề này và xem xét cho toàn diện vụ án.

[5] Ngoài ra, theo Công văn số 50/UBND-TNMT ngày 19/01/2017 của UBND huyện D (BL 58) xác định: Thực tế ông Nguyễn H sử dụng một phần của thửa 111, tờ

bản đồ số 03, xã D1. Vậy thửa 111 diện tích đất bao nhiêu? Tứ cận như thế nào? Hộ ông Trương Văn N được cấp bao nhiêu m^2? Hộ ông Tưởng Ánh được cấp bao nhiêu m^2? Còn lại UBND xã D1 quản lý bao nhiêu m^2? Diện tích đất mà hộ ông Trương Văn N được cấp một phần của thửa 111 các cạnh ra sao, để đối chiếu với diện tích đất mà các bên đo đạc thực tế có phù hợp với tứ cận và các cạnh trùng với sơ đồ, vị trí được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trương Văn N hay không. Bởi lẽ, các bên đương sự thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm thửa 111, tờ bản đồ số 03 trên được cấp cho nhiều hộ trong đó có hộ ông Trương Văn N, hộ ông Tưởng Ánh và diện tích đất còn lại do UBND xã D1 quản lý. Mặt khác, tại bản tự khai ngày 08/6/2016 (BL 02) ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ thừa nhận: Năm 2006 vợ chồng ông Nguyễn H làm nhà trên đất của ông Tưởng Ánh có xin vợ chồng ông bà 1,5m đất để làm đủ cái nhà, vợ chồng ông bà đồng ý để cho làm và tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Trương Văn N, bà Nguyễn Thị Anh Đ cũng thừa nhận có việc này. Vậy diện tích đất mà vợ chồng ông Trương Văn N, bà Nguyễn Thị Anh Đ cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phan Thị Đ nằm ở vị trí nào, chiều ngang, chiều dài, tổng diện tích bao nhiêu chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

[6] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề như đã phân tích trên mà xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Anh Đ là chưa đủ cơ sở vững chắc. Những sai sót trên tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ không phải chịu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ không phải chịu, hoàn trả cho ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn H và bà Phan Thị Đ đã nộp (do bà Nguyễn Thị Duyên A1 nộp thay) theo biên lai thu số J024167 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/12/2017).

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện D;
- THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hòa