TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh P**

Bản án số: 36/2018/DS-PT
Ngày: 19-7-2018
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử.

Các thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và bà Phạm Thị Thông.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thuỳ An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cần – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk G'Long, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2018/QĐ-PT ngày 6 tháng 6 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 154/QĐST-DS ngày 21/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông đối với các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đức C và chị Phan Thị P.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị P: Anh Nguyễn Đức C – Có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Duy L – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông K'Đ; địa chỉ: Thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Anh Lương Tiến N; địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Ông K'D1.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K'D1: Anh K'D2; cùng địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Anh Nguyễn Ngọc L; địa chỉ: Thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Chị Trần Thị T; địa chỉ: Bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/4/2016; đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/9/2016; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Đức C trình bày: Khoảng cuối tháng 7/2009, anh C và anh L mua chung của ông K' D1 diện tích đất sình là 10m x 33m, trong đó 10m chiều dài tính theo đường đất; 33m chiều dài tính từ đất của ông K' D1 sang đến đường đất. Đầu tháng 8/2009, anh C và anh L tiếp tục mua thêm của ông K' D1 diện tích đất sình liền kề có chiều dài 5m x 33m, khi mua đất hai bên chỉ viết giấy tay với nhau không qua chính quyền địa phương xác nhận, diện tích đất mua bán chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ). Sau khi mua đất, anh L không có nhu cầu sử dụng nên đã để lại toàn bộ diện tích đất đã mua chung cho anh C sử dụng. Ngày 18/8/2009 giữa anh C và ông K' D1 viết giấy chuyển nhượng đối với thửa đất số 650 tờ bản đồ số 3 với diện tích là 490m^2 để anh C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 18/5/2010, anh C và chị P được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BA 719413 đối với thửa đất số 650. Anh L, chị T sử dụng diện tích đất bên cạnh diện tích đất anh C mua của ông K' D1, trong quá trình sử dụng đất anh L đã múc đất lấn chiếm diện tích đất 10m chiều dài tính theo đường đất và chiều dài vào bên trong là 33m. Vì vậy, anh C và chị P khởi kiện yêu cầu anh L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 326,66m^2. Trong thời gian giải quyết tranh chấp anh L tiếp tục lấn chiếm thêm diện tích đất 163,34m^2 còn lại nên vợ chồng anh C khởi kiện bổ sung yêu cầu anh L phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 490m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ và theo ranh thửa đất anh C đã mua của ông K' D1. Trong thời gian hoãn phiên tòa, giữa anh C và anh L, chị T đã thỏa thuận được với nhau về một phần của diện tích đất tranh chấp, theo thỏa thuận anh L, chị T trả lại diện tích đất 387,4m^2 có tứ cận: phía Đông giáp diện tích đất anh L, chị T đang sử dụng; phía Tây giáp đất anh L, chị T đang sử dụng; phía Nam giáp đất ông K' D1; phía Bắc giáp đất anh L, chị T đang sử dụng (đất có tranh chấp không thỏa thuận được).

Bị đơn anh Nguyễn Duy L trình bày: Ngày 01/5/2009, anh L mua của anh K' D2 diện tích đất sình có chiều ngang 10m theo đuôi diện tích đất của vợ chồng anh L và chiều dài sang đến đất của ông K'Đ. Cùng ngày, anh L có mua của ông K' Đ diện tích đất sình có chiều ngang 20m và chiều dài vào đến nửa sình là 13m, ông K' Đ có cho anh L thêm diện tích đất 2m giáp đường để san lấp đất sình, tổng cộng tính từ đường vào là 15m. Anh L không đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp, chỉ đồng ý trả lại diện tích đất có tứ cận: phía Đông giáp diện tích đất anh L, chị T đang sử dụng; phía Tây giáp đất anh L, chị T đang sử dụng; phía Nam giáp đất ông K' D1; phía Bắc giáp đất tranh chấp không thỏa thuận được (phần đất mua anh L cho rằng mua của ông K' Đ 15m x 20m).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T trình bày: Ngày 01/5/2009, vợ chồng chị có mua của ông K' Đ và ông K' D1 diện tích đất sình với tổng giá trị là 38.000.000 đồng; diện tích đất mua của anh K' D2 không đo cụ thể nhưng có chỉ ranh giới với nhau, diện tích đất có chiều rộng dọc theo đất của vợ chồng chị sang đến vườn cà phê ông K' Đ; diện tích đất mua của ông K'Đ có chiều ngang là 20m và chiều dài là 13m. Chị T đồng ý trả lại phần diện tích đất có tứ cận: phía Đông giáp diện tích đất anh L, chị T đang sử dụng; phía

Tây giáp đất anh L, chị T đang sử dụng; phía Nam giáp đất ông K'D1; phía Bắc giáp đất tranh chấp không thỏa thuận được (sau khi trừ đi diện tích đất chị T cho rằng mua của ông K' Đ 15m x 20m).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc L trình bày: Tháng 7/2009, anh L và anh C có mua chung diện tích đất sình của ông K' D1 có chiều ngang 10m; chiều dài 33m với giá tiền là 50.000.000 đồng; đầu tháng 8/2009, anh L và anh C tiếp tục mua của ông K' D1 diện tích đất sình có chiều ngang 5m và chiều dài 33m với giá tiền là 30.000.000 đồng; sau khi mua đất, anh L không sử dụng nên đã để lại toàn bộ diện tích đất mua chung cho anh C; sau đó anh C và ông K'D1 thực hiện thủ tục để anh C được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện nay anh L không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến diện tích đất tranh chấp vì đã để lại toàn bộ cho anh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K' D1 và đại diện hợp pháp của ông K' D1 là anh K' D2 trình bày: Ông K' D1 có cho anh K' D2 diện tích đất chiều ngang là 10m, chiều dài từ giáp đất của anh L sang đến đất của ông K'Đ, sau đó anh K' D2 bán diện tích đất trên cho anh L. Năm 2009, ông K' D1 có bán cho anh Nguyễn Ngọc L diện tích đất sình chiều ngang 5m, chiều dài từ đất ông K' D1 sang đến đất của ông K' Đ. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau không qua chính quyền địa phương xác nhận. Ông K' D1 không bán đất sình cho anh C, diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa vợ chồng anh C và anh L, ông K'D1 không có ý kiến, yêu cầu gì do diện tích đất ông đã chuyển nhượng không còn liên quan đến ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K' Đ trình bày: Năm 2009, ông K' Đ chuyển nhượng cho anh L diện tích đất sình chiều ngang là 10m, chiều dài 7m, một bên giáp K' T, một bên giáp ông T, phần còn lại ông không nhớ giáp ai. Diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa vợ chồng anh C và ông L ông không có yêu cầu gì liên quan đến diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Tiến N trình bày: Diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa vợ chồng anh C và anh L có nguồn gốc là sình nước, sau khi làm đường 36m diện tích sình nước trở thành sình cạn và các chủ đất thống nhất đất sình của ai thì người đó sử dụng, việc thống nhất chỉ từ đất của ông K' D1 đến đất ông D3, không có diện tích đất của ông L. Sau khi xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng anh C và anh L, ông N cho rằng anh L đã múc đất vào một phần đất của ông N. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ông N xác định diện tích đất anh C chỉ ranh mua của ông K' D1 với ranh đất của ông N là đúng ranh giới đất của ông N và ông K' D1. Vợ chồng anh C không lấn chiếm đất của ông N; diện tích đất vợ chồng anh L đang sử dụng có lấn sang diện tích đất của ông N nhưng ông chưa có yêu cầu giải quyết, nếu có yêu cầu ông N sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 20-11-2017 của Toà án nhân dân huyện Đắk G'Long đã quyết định:

Áp dụng Điều 95; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức C và chị Phạm Thị P.

1.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn Đức C, chị Phạm Thị P và anh Nguyễn Duy L, chị Trần Thị T: Anh L, chị T trả lại cho anh C, chị P diện tích đất 387,4m^2 có tứ cận: phía Đông giáp đất anh L, chị T đang sử dụng dài 24,65m (cách đường đất 15m); phía Tây giáp đất anh L, chị T đang sử dụng dài 26,10m (cách đường đất 15m); phía Nam giáp đất ông K' D1 + đất ông T1 dài 15,42m; phía bắc giáp đất anh L, chị T đang sử dụng dài 15m. Anh L và chị T nhổ bỏ toàn bộ trụ tiêu trên đất để trả lại đất (39 trụ tiêu).

1.2. Buộc anh Nguyễn Duy L và chị Trần Thị T phải trả cho anh Nguyễn Đức C và chị Phạm Thị P diện tích đất 87,7m^2 có tứ cận: phía Đông giáp đất anh L, chị T đang sử dụng dài 6,1m (cách đường đất từ mét thứ 8,9m đến mét thứ 15m); phía Tây giáp đất anh L chị T đang sử dụng dài 5,5m (cách đường đất từ mét thứ 9,45 đến mét thứ 15m); phía Nam giáp đất anh L, chị T đang sử dụng (diện tích đất đã thỏa thuận trả lại) dài 15m; phía Bắc giáp đất anh L, chị T đang sử dụng dài 15m, có sơ đồ kèm theo. Anh L và chị T phải nhổ bỏ toàn bộ trụ tiêu trên đất để trả lại đất (14 trụ tiêu).

Các diện tích đất nêu trên có sơ đồ kèm theo.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/12/2017, bị đơn anh Nguyễn Duy L kháng cáo với các nội dung:

Kiến nghị huỷ bỏ giấy chứng nhận QSDĐ số BA719413, thửa đất số 650, tờ bản đồ số 3, diện tích là 490m^2 UBND huyện Đ cấp cho ông C.

Yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông huỷ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Đăk GLong, xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyênyêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến với các nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử điều khiển phiên tòa theo thủ tục tranh tụng, đảm bảm quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, phân tích tài liệu, chứng cứ: đại diện Viện kiểm sát cho rằng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2016 ghi các đương sự có mặt nhưng các đương sự không được ký biên bản là vi phạm khoản 2 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua tài liệu lồng ghép với Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp thì thấy diện tích đất ghi trong quyết định bản án vượt quá phạm vi khởi kiện, cấp sơ thẩm mới chỉ thẩm định tài sản trên đất ông L sử dụng, không có tài liệu thẩm định tài sản trên đất buộc trả cho ông C nhưng lại được ghi trong bản án là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Duy L; căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Duy L kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí theo khoản 2 Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2016 thể hiện nguyên đơn, bị đơn, ông K' Đ, ông K' D1 có mặt nhưng không cho các đương sự ký biên bản là vi phạm khoản 2 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự (BL 92). Ngày 17/11/2017, Toà án cấp sơ thẩm mở phiên toà xét xử sơ thẩm với Hội đồng xét xử gồm Thẩm phán Vũ Văn Tuân là chủ toạ, ông Phạm Văn Đức và ông Võ Văn Việt là Hội thẩm nhân dân. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên toà để xác minh thực địa tài sản gắn liền trên diện tích đất mà các đương sự đã thoả thuận được và diện tích đất còn tranh chấp. Ngày 20/11/2017, Toà án tiếp tục phiên toà xét xử của ngày 17/11/2017, Hội đồng xét xử gồm Thẩm phán Vũ Văn Tuân là chủ toạ, ông Phạm Xuân Đức và ông Lý Văn Hoè là Hội thẩm nhân dân. Căn cứ Điều 226 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định việc thay đổi thành viên của Hội đồng xét xử "*Trường hợp có thẩm phán, hội thẩm nhân dân không thể tiếp tục tham gia xét xử vụ án nhưng có Thẩm phán, hội thẩm nhân dân dự khuyết thì những người này được tham gia xét xử tiếp vụ án nếu họ có mặt tại phiên toà từ đầu".* Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thay đổi hội thẩm nên phiên toà được xét xử lại từ đầu, tại phiên toà ngày 20/11/2017, bị đơn anh Nguyễn Duy L vắng mặt (các phiên toà mở trước đó ánh L đều có mặt đầy đủ), Toà án tiếp tục xét xử vắng mặt anh Nguyễn Duy L mà không hoãn phiên toà là là vi phạm quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên toà ngày 17/11/2017, các đương sự đã thỏa thuận được một phần nội dung vụ án. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không lập thành biên bản riêng mà chỉ thể hiện trong biên bản phiên toà nhưng sau đó phiên toà này tạm ngừng. Tại phiên toà ngày 20/11/2017, tiếp tục xét xử vụ án nhưng với hội đồng xét xử khác. Lẽ ra, phiên toà phải tiến hành lại từ đầu, nếu có mặt anh L thì vẫn phải xác định anh L và anh C có tiếp tục nội dung thỏa thuận trước đây hay không. Do anh L vắng mặt nên Toà án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt và vẫn ghi nhận sự thỏa thuận giữa anh C và anh L là vi phạm khoản 1 Điều 226 của Bộ luật tố tụng dân sự, vi phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K' D1 cho rằng ông không bán đất cho anh C mà chỉ bán đất cho anh L diện tích 05m chiều ngang, ông cũng cho rằng chữ ký trong giấy mua đất giữa anh C với ông K'D1 đề ngày 18/8/2009 (bản photo) do anh C cung cấp là không phải chữ ký của ông K' D1. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập giấy mua bán đất (bản gốc) để xác minh tính hợp pháp của chứng cứ cũng như xác định chữ

ký trong giấy mua bán có phải của ông K' D1 hay không mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C là chưa đủ cơ sở.

[2.2]. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2016 (BL92) và biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2017 (BL184-185) thể hiện: Tài sản trên diện tích đất tranh chấp anh L, chị T gồm có 95 trụ gỗ nhón II; tại các trụ gỗ trồng 33 cây tiêu loại A, 50 cây tiêu loại B, 12 cây tiêu loại C, các cây tiêu được trồng từ tháng 03/2016; 06 cây Bông 02 năm tuổi; 82 cây chanh dây trồng tháng 4/2016; Rào quanh ranh đất là lưới kẽm B40 rộng 1,2m, dài 134m; Có 29 trụ hình sắt chữ V4, mỗi trụ dài 2m, có 05 trụ gỗ nhóm IV làm trụ hoàng rào, mỗi trụ có kích thước 9x9x20cm; có 03 trụ xi măng đúc sẵn làm trụ hàng rào, mỗi trụ có kích thước 12x12x200cm. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên anh L, chị T phải nhổ bỏ toàn bộ trụ tiêu trên đất là 39 + 13 = 53 trụ tiêu, không giải quyết số tài sản còn lại trên đất là không thể thi hành án được.

Xét thấy những vi phạm về thủ tục, về nội dung của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được . Vì Vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của anh L và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông, huỷ bản án sơ thẩm 12/2017/DS-ST ngày 20-11-2017 của Toà án nhân dân huyện Đắk G'Long, giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do kháng cáo được chấp nhận nên anh Nguyễn Duy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Duy L. Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 20/11/2017 của Toà án nhân dân huyện Đắk G'long. Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân huyện Đăk G'long giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hoàn trả cho anh Nguyễn Duy L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002111 ngày 25/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND CC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND huyện Đăk G'Long;
- TAND huyện Đăk G'Long;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, THCTP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Tài Sử