

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 65/2024/DS-PT
Ngày 15-8-2024
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: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Lương Đức Dương

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2024/TLPT-DS ngày 07-5-2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”,

Do Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐXXPT-DS ngày 28-6-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2024/QĐ-PT ngày 26-7-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đối với các đương sự:

1.1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn Q, sinh năm 1947; địa chỉ: TDP A, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa nhưng tự ý bỏ về khi tuyên án.

1.2. Bị đơn: Ông Mai Xuân T, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức D; địa chỉ: Công ty Luật N, số XX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

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

1.3.1. Bà Nguyễn Thị T2 và chị Ngô Thị Phương T3

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Q; địa chỉ: TDP B, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa nhưng tự ý bỏ về khi tuyên án.

1.3.2 Bà Nguyễn Thị T4; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn H2; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

4.2. Ông Hoàng Trí K; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

4.3. Bà Lê Thị V và ông Phan Viết K2; cùng địa chỉ: thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

4.4. Ông Đinh Quang L2; địa chỉ: thôn S, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Ngô Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2018 (nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 12/02/2019), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Văn Q trình bày:

Năm 2006, gia đình ông Q kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) tại thửa đất ĐL, tờ bản đồ số ĐL, diện tích 36.900 m² tại xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Đất này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của một hộ đồng bào (không nhớ rõ tên), ông Hoàng Trí K và khai hoang một phần.

Năm 2016, gia đình ông Mai Xuân T san ủi, mức hồ nước nên lấn chiếm khoảng 1.200 m² đất của gia đình ông Q. Do đó, ông yêu cầu gia đình ông T trả lại diện tích này.

Trong 1.200 m² đất tranh chấp, có một phần là gia đình ông khai phá (gồm cả con đường dân sinh) và khoảng 500 m² là đất của ông N2 khai phá nhưng sau đó bỏ hoang nên gia đình ông Q kê khai và sử dụng (hiện nay ông N2 đã chết).

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2019, diện tích đất tranh chấp là 1.776 m²; theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2021, diện tích đất tranh chấp là 2047 m², tuy nhiên ông Q cho rằng kết quả đo không chính xác nên giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 1.200 m².

Diện tích đất tranh chấp có tứ cận: Phía tây giáp đất ông Mai Xuân T; phía đông giáp đất ông Ngô Văn Q; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp nương nước (theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ).

2. Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn ông Mai Xuân T trình bày:

Năm 2010, gia đình ông T nhận chuyển nhượng của các ông Đinh Quang L2, ông Nguyễn Văn H2, gia đình ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H3, gia đình bà Lê Thị V tổng diện tích đất hơn 13.000 m², trong đó có khoảng 9.000

m² là diện tích hồ nước, còn lại là đất trống; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bàn giao thực địa, tất cả các chủ đất cũ đều chỉ rõ ranh giới cho ông T. Ranh giới đất giữa gia đình ông T và gia đình ông Q được xác định bởi con đường đất (con đường dân sinh mà ông Q đã kê khai luôn vào đất của ông Q và được cấp GCNQSDĐ), hiện tại một phần con đường vẫn còn. Con đường đất này là ranh giới cứng phân chia 2 khu vực. Phía trên đường đất (trên đò) người dân sử dụng làm rẫy trồng cà phê, tiêu; phía dưới đường đất (chân đò) là đất ruộng.

Năm 2014, gia đình ông T được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 11.346m², phần còn lại 1.500m² chưa được cấp nhưng gia đình ông T vẫn đang tiếp tục sử dụng (cải tạo ao, thả cá, trồng dừa...).

Ông T không chấp nhận yêu cầu của ông Q buộc gia đình ông phải trả lại 1.200 m² đất. Bởi đất này ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đinh Quang L2, bà Phạm Thị H4 năm 2013 và từ ông Nguyễn Văn H2 năm 2014 (khi chuyển nhượng, các bên chỉ rõ ranh giáp đất ông Q).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Bà T4 là vợ ông T, bà đồng ý với ý kiến của ông T và không có ý kiến gì khác.

4. Người làm chứng ông Hồ Trí K trình bày: Ông K thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Q như ông Q trình bày. Vị trí đất nằm ở phía trên đò, phía trên con đường dân sinh đi lại.

5. Ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Khoảng năm 1980, gia đình ông khai hoang một thửa đất diện tích khoảng 500m², sử dụng đến năm 2000 thì do đất cằn cỗi nên gia đình ông bỏ hoang, không canh tác nữa. Đến năm 2017, gia đình ông chuyển nhượng lại đất này cho gia đình ông T.

Khi các bên tranh chấp ông H2 mới biết phần diện tích đất này gia đình ông Q đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang tranh chấp với ông T. Ông Q cho rằng đất này bố ông H2 (ông N2, hiện đã mất) cho ông Q, tuy nhiên khi còn sống ông N2 không hề nói việc này. Ông H2 không có yêu cầu độc lập, chỉ đề nghị ông Q trả lại diện tích đất gia đình ông đã bán cho ông T.

6. Ông Đinh Quang L2 trình bày:

Vào khoảng năm 1999 – 2000, ông L2 nhận chuyển nhượng của ông Khâu một thửa đất. Đến khoảng năm 2016, ông L2 chuyển nhượng lại cho ông T, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất của ông L2 giáp với đất của ông Q, ông sử dụng đất ổn định liên tục và không có tranh chấp gì với ai, ranh giới giữa đất của ông L2 và ông Q được ngăn cách bởi con đường dân sinh, con đường có chiều rộng khoảng 3m, hiện nay vẫn còn.

7. Bà Lê Thị V trình bày:

Năm 2013 bà Vân chuyển nhượng cho gia đình ông T một thửa đất có diện tích khoảng 9 sào (không nằm trong phần diện tích đất các bên đang tranh chấp). Đất của bà Vân và ông Khoan ở phía dưới, còn đất của ông K ở phía trên. Giữa đất của bà Vân và ông Khoan với đất của ông K được ngăn cách bằng một con đường dân sinh rộng khoảng 3m.

8. Ông Phan Viết K2 trình bày:

Vào năm 2000 ông Khoan nhận chuyển nhượng của ông Di Văn Khầu một thửa đất ruộng diện tích khoảng 4.000 m², sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Khoan múc đất làm gạch. Đến năm 2014 ông Khoan chuyển nhượng lại cho ông Mai Xuân T, thời điểm đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới giữa đất của ông Khoan và ông Q được ngăn cách bởi con đường dân sinh, trong quá trình ông Khoan quản lý, sử dụng thì hai bên không có tranh chấp gì.

Tại bản án số 02/2024/DS-ST ngày 25-01-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jut đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Q đối với yêu cầu buộc ông Mai Xuân T trả lại diện tích đất 1.200 m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 22-02-2024, ông Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông sau khi phân tích các tình tiết, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn ông Ngô Văn Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Jut.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn Q trong thời hạn luật định, ông Q được miễn tạm ứng án phí, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Vụ án thụ lý từ ngày 22-02-2019, đến ngày 25-01-2024 mới đưa ra xét xử. Thời hạn hoãn phiên tòa; tạm ngừng phiên tòa không đúng thời hạn theo quy định pháp luật tố tụng (phiên tòa ngày 23/12/2020 ấn định thời gian mở lại ngày 25/02/2021; phiên tòa ngày 25/02/2021 ấn định thời gian mở lại vào ngày 27/4/2021); các phiên tòa ngày 27/4/2021, ngày 25/10/2021, ngày 15/02/2021, Tòa án quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập, bổ sung chứng cứ nhưng không có biên bản nghị án, không có biên bản phiên tòa;

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện và tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Vị trí, diện tích đất 1.200m² nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại là tại vị trí cạnh Tây Bắc thửa đất của nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ năm 2006 giáp ranh với cạnh Đông Bắc thửa đất của bị đơn được cấp năm 2014. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ranh giới hai bất động sản liền kề.

Để có căn cứ chấp nhận hay bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì khi tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp xem xét thẩm định tại chỗ cần phải đo đạc diện tích, hình dạng thửa đất thực tế các bên đang quản lý sử dụng, sau đó so sánh với diện tích, hình dạng thửa đất theo tờ bản đồ, GCNQSDĐ nguyên đơn, bị đơn đã được cấp để xác định vị trí, tứ cận, diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất của nguyên đơn hay bị đơn?, việc cấp GCNQSDĐ có chồng lấn không, lý do chồng lấn? ... Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm chỉ đo đạc diện tích đất thực tế của nguyên đơn đang sử dụng và cho rằng diện tích đất thực tế nguyên đơn sử dụng 38.945m² lớn hơn diện tích đất theo GCNQSDĐ 36.900m² để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phiến diện, việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, không đúng với hình dạng tại cạnh Tây bắc của nguyên đơn và diện tích đất tranh chấp đã xác định theo kết quả lồng ghép có trong hồ sơ vụ án. Mặc khác, chưa xem xét đánh giá diện tích thực tế lớn hơn diện tích theo GCNQSDĐ là nguyên nhân do đâu? Tại vị trí cạnh nào của thửa đất?..

[2.2]. Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp:

Hai bên đương sự đều thừa nhận, trong 1.200m² đất tranh chấp có khoảng 500m² có nguồn gốc của ông N2 là bố của ông Nguyễn Văn H2 khai hoang nhưng không sử dụng và nguyên đơn đã kê khai cấp GCNQSDĐ năm 2006.

Ông H2 khai nhận diện tích đất này do gia đình ông khai hoang và sử dụng từ năm 1980 đến năm 2000 thì tạm thời không sử dụng. Năm 2017, ông H2 chuyển nhượng cho bị đơn trong đó bao gồm diện tích đất này.

Như vậy, căn cứ lời trình bày các bên đều xác định diện tích đất khoảng 500m² có nguồn gốc của gia đình ông N2 (bố ông H2) khai hoang, năm 2006 nguyên đơn kê khai và được cấp GCNQSDĐ. Về mặt pháp lý tại thời điểm năm 2017 ông H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn trong đó có diện tích

khoảng 500m² thì phần diện tích đất này nguyên đơn đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, nên khi giải quyết lại vụ án cần đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật cho chính xác.

[2.3]. Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh Tòa án sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.4]. *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.5]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị hủy nên Bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngô Văn Q, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 25-01-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jut và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Ngô Văn Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jut;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- UBND huyện C;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Anh Ứng

