

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 46/2023/DS-PT

Ngày: 20-3-2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 353/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn B, xã R, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị H, Luật sư Nguyễn Thị Thanh H1 -Văn phòng luật sư MH thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Rơ Ông K'K, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Thị

Thanh Nh -Văn phòng luật sư Dương Đình N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

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

- Vợ chồng ông Trương Công Minh T, sinh năm 1973

Bà Rơ Ông K' D, sinh năm 1981

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà Rơ Ông K'D:
Luật sư Phạm Thị Thanh Nh -Văn phòng luật sư Dương Đình N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông K'nàng L,

bà Rơ Ông K'Ng, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng

4. Người kháng cáo: bị đơn Bà Rơ Ông K'K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K' D.

(các đương sự và luật sư có mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai của nguyên đơn, cũng như của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Tháng 8 năm 2003 ông có nhận chuyển nhượng 3.936m² đất tọa lạc thôn 1, xã Liêng Srôngh, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng của bà Lê Thị L, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên ông không trực tiếp sinh sống tại đây, nên không thể trông coi và quản lý được. Đến năm 2007 ông phát hiện diện tích đất trên đã bị gia đình bà Rơ Ông K'K lấn chiếm, cụ thể là 4m chiều ngang theo mặt đường quốc lộ 27, ông đã làm đơn đề nghị UBND xã Liêng Srôngh hòa giải nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Tuấn, bà Rơ Ông K'D phải tháo dỡ căn nhà tôn và trả cho ông diện tích đất đã lấn chiếm. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

2.Theo trình bày của bị đơn Bà Rơ Ông K'K: Vào năm 1986 bố mẹ chồng bà là ông Kơ Să K'B có khai hoang khoảng 4.000m² đất, tọa lạc thôn 1, xã Liêng Srôngh, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 2002 được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.380m² và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Hiện tại lô đất trên bà cho gia đình 02 con gái là Rơ Ông K'D và Rơ Ông K'Ng ở. Năm 2004 giữa gia đình bà và ông Trần Văn Th có xảy ra tranh chấp. Sau khi được Ủy ban nhân dân xã Liêng

Srôn hòa giải ông Th đã tự làm hàng rào bằng dây thép gai phân định ranh giới. Nay ông Th cho rằng gia đình bà lấn chiếm diện tích đất 4 mét chiều ngang dọc theo Quốc lộ 27 là hoàn toàn không đúng, do đó bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, còn căn nhà tôn dựng trên phần đất tranh chấp là nhà tôn do vợ chồng con gái là bà Rơ Ông K'Do và con rể bà là ông Trương Công Minh T dựng để máy móc nông cụ lao động. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

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

3.1 Ông Trương Công Minh T và bà Rơ Ông K'D trình bày thì:

Vào năm 1999 vợ chồng ông và bà Rơ Ông K'D kết hôn, sau đó được bố mẹ vợ ông là Bà Rơ Ông K'K cho một miếng đất tại Thôn 1, xã Liêng Srôn để làm ăn và sinh sống. Hiện tại ông bà đã làm nhà và trồng một số cây ăn trái sau vườn. Riêng căn nhà tôn trên phần đất mà ông Th tranh chấp, vợ chồng ông làm nhà tạm để làm nhà để máy móc công cụ lao động. Nay ông Trần Văn Th khởi kiện yêu cầu bà Rơ Ông K'K phải trả phần diện tích đất tranh chấp và tháo dỡ căn nhà tôn thì ông bà không đồng ý. Ngoài ra ông bà không còn ý kiến haay yêu cầu gì khác.

3.2. Ông K'nàng L và bà Rơ Ông K'Ngọc trình bày thì:

Bà là con gái út của Bà Rơ Ông K'K, từ năm 1995 đến nay bà sống cùng mẹ là bà K'K tại mảnh đất trên. Từ đó đến khi bà kết hôn hai vợ chồng sinh sống ổn định, không tranh chấp với ai. Nay ông Trần Văn Th khởi kiện yêu cầu Bà Rơ Ông K'K phải trả phần diện tích đất đã lấn chiếm thì ông bà không đồng ý. Vì đây là diện tích đất của gia đình.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 05/2022/DS-ST ngày 23/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Đam Rông đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th. Xác định diện tích đất tranh chấp 62m² thuộc một phần thửa 139 là diện tích đất của ông Trần Văn Th. Buộc Bà Rơ Ông K'K phải giao trả lại cho ông Trần Văn Th 62m² đất thuộc một phần thửa 139 có họa đồ kèm theo. Buộc vợ chồng ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K'D phải tháo dỡ căn nhà tôn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/6/2022 của bị đơn Bà Rơ Ông K'K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K'D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Bà Rơ Ông K'K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K'D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn. Ông Th không đồng ý với kháng cáo của bị đơn đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các ông bà Rơ Ông K'K, Rơ ông K'D và Trương Công Minh T căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: ông Trần Văn Th cho rằng Bà Rơ Ông K'K lấn chiếm diện tích đất nên yêu cầu Bà Rơ Ông K'K trả lại cho ông Th toàn bộ diện tích đất lấn chiếm, phía bà Rơ ông K'K thì cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là đất của bà, nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Bà Rơ Ông K'K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K'D thì thấy rằng;

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ông Th nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L, ông H diện tích 3.936m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 53 thôn 1, xã Liêng Srônh, Đam Rông. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Th đã chuyển nhượng cho ông Hồ Kh diện tích 785m², phần chuyển nhượng cho ông Kh đã được tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, diện tích còn lại ông Th tách thành các thửa 112, 113, 114. Thửa 112 tiếp tục được tách thành thửa 137, 138, 139. Thửa 137, 138 ông Th đã chuyển nhượng cho ông Hà Sơn C, ông Nguyễn Hồng Q, phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 139.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam Rông lập ngày 11/01/2022 là 131m². Trong đó diện tích đất thuộc lộ giới là 69m². Diện tích đất trồng cây nông nghiệp lâu năm là 62m² thuộc thửa

139 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Tuy nhiên, ông Th cho rằng thửa đất ông nhận chuyển nhượng của ông Trương Quốc H, bà Lê Thị L vào năm 2005, diện tích 3.936m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 53, xã Liêng Srônh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ708671 ngày 08/3/2004, đất của ông có chiều ngang mặt đường quốc lộ 27 là 34m, quá trình sử dụng, tách thửa và chuyển nhượng thì ông phát hiện diện tích đất còn lại của ông thiếu 4m và phần đất này gia đình bị đơn lấn chiếm sử dụng nên ông khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang mặt tiền 4m. Tại phiên toà sơ thẩm ông Th thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất rừng, không đo đạc thực tế lại mà chỉ mua mua bán theo hoạ đồ, sau này khi làm thủ tục tách thửa chuyển đổi mục đích thì cán bộ địa chính nói ông đang sử dụng thiếu 4m chiều ngang mặt tiền.

Bị đơn cho rằng diện tích đất ông Th đang sử dụng có nguồn gốc của gia đình bị đơn cho ông Bon Niêng Ha Kr 30m chiều ngang, sau đó chuyển nhượng cho bà L, ông H cũng có 30m nhưng khi bà L, ông H chuyển nhượng cho ông Th lại là 34m chiều ngang. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi lời khai của ông K R thì ông K R xác định phần đất ông được cho trước đây có 30m chiều ngang, khi bán cho bà L, ông H là 30m chiều ngang, nhưng bà L bán cho ông Th lại là 34m.

Việc xác định chiều ngang mặt tiền đất của ông Th là 30m hay 34m các bên đương sự trình bày có nhiều mâu thuẫn, bản thân ông Th cũng xác định việc mua bán giữa ông và bà L là mua bán theo hoạ đồ, sau khi cán bộ địa chính nói đất ông thiếu 4m mặt tiền thì ông mới biết thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L, ông Hùng là người bán đất cho ông Th vào tham gia tố tụng để xác định thực tế phần đất ông Th nhận chuyển nhượng của bà L có chiều ngang 34m như lời trình bày của ông Th hay không; không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, ông H để xác định diện tích và nguồn gốc đất có như lời trình bày của bị đơn và lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như lời trình bày của người làm chứng hay không? Đồng thời, tại biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 27/12/2005 tại dưới mục hộ xung quanh có chữ ký Kr (đã chết) là chồng của bà K'K nhưng bị đơn cho rằng K'R không biết chữ. Hơn nữa trong hồ sơ tách thửa 112 thành thửa 137, 138, 139 vào năm 2008 thì biên bản xác định ranh giới, mốc giới lại ghi nhận là thửa 114 tứ cận không có hướng nào giáp đất của bị đơn nên không có chữ ký của bị đơn, trong khi đó thực tế hướng bắc của thửa 139 tiếp giáp với đất của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm

không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đam Rông vào tham gia tố tụng để làm rõ mâu thuẫn trên trong hồ sơ tách thửa của ông Th, chưa làm rõ chữ ký tại biên bản xác minh có phải của ông K'R hay không và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục hay chưa?

Về quá trình sử dụng đất, bị đơn cho rằng phần đất nguyên đơn tranh chấp gia đình bị đơn sử dụng ổn định và đã trồng cây và làm nhà tạm trên đất, ông Th là người tự làm hàng rào để ngăn cách đất giữa hai bên, phần đất bị đơn sử dụng bên ngoài hàng rào của ông Th và xác định hiện nay hàng rào vẫn còn hiện hữu, ông Th có đóng cọc và rào lại đất nhưng hiện nay hàng rào không còn, phần cọc trên đất ông Th xác định là cọc đóng để làm giàn su su trồng năm 2008 chứ không phải cọc đóng để xác định ranh giới, mốc giới đất của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh để làm rõ ranh giới đất giữa hai bên có hàng rào và đóng cọc như lời trình bày của các đương sự hay không? Phần đất tranh chấp có một số cây trồng cũng chưa làm rõ ai trồng? trồng thời gian nào?

Theo kết đo đạc hiện trạng, phần đất tranh chấp thuộc thửa 139 (*chiều ngang 4m*) nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn đang quản lý sử dụng, tuy nhiên phần cuối lô đất thuộc thửa 134 của bị đơn thì nguyên đơn đang sử dụng, do đó cần phải làm rõ có việc các bên cạnh tranh, sử dụng ổn định theo hiện trạng hay không?

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào họa đồ đo đạc ngày 11/01/2022 và nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 62m² thuộc một phần thửa số 139 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Quốc H năm 2004 và cho rằng bà K'K, ông Kr (*bố chồng bà K'K*) biết rõ và là người ký giáp ranh, năm 2006 ông H chuyển nhượng cho ông Th nên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 62m² thuộc một phần thửa 139 là chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện khách quan.

Từ những phân tích trên thấy rằng; Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng. Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng sẽ được ấn định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Rơ Ông K'K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K'D.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Văn Th, bị đơn bà Rơ Ông K'K và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn trả lại 300.000đ tạm ứng án phí cho ông Trương Công Minh T, bà Rơ Ông K'D theo biên lai thu số 0010125 ngày 08/7/2022 và 300.000đ theo biên lai thu số 0010179 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án huyện Đam Rông.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LD (1);
- TAND H.Đam Rông (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Lê Thị Vân