

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 18/2018/DS - PT

Ngày 06 - 12 - 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 LÀO CAI

- *Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Chí Thiện

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Khanh

Ông Phùng Lâm Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2018/TLPT-DS ngày 26/10/2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự số 01/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Lào Cai bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2018/QĐ-PT ngày 14/11/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Vương Thị P.

Địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện M, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Ông Lê Thanh H - Luật sư thuộc văn phòng Cao Hùng, Đoàn luật sư tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Số nhà 19B đường Lý Đạo Thành, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị T

Ông Đào Duy H

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện M, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Bùi Xuân D - Địa chỉ: Số nhà 142, đường Trần Đăng Ninh, tổ 33, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Theo giấy ủy quyền ngày 05/11/2018). Có mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị T và ông Đào Duy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị Vương Thị P trình bày:

Gia đình chị có một mảnh đất thổ cư làm nhà ở do bố mẹ chồng cho, năm 2000 mẹ chồng chị chết và chị sử dụng mảnh đất trên ổn định đến nay. Ngày 30/5/2005 em trai chồng chị là anh Đào Quang L được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,5m² (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số AB 497972 nhưng thực tế chị là người sử dụng mảnh đất đó. Ngày 03/02/2018 anh Đào Quang L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị và chị đã làm thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Ngoài diện tích 58,5m² trên, chị P còn có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 22,5m² đất vườn tạp liền kề phía sau nhà chưa được cấp GCNQSDĐ cụ thể: Phía Đông giáp vườn tạp nhà chị, phía Tây giáp đường quốc lộ 4D chiều rộng 4,5 mét, phía Nam giáp đất thổ cư ông Đào Duy H và bà Trần Thị T, phía Bắc giáp thổ cư chị Đào Thị P. Nay ông H, bà T cất mái tôn đằng sau và xây lán sang đất vườn tạp của nhà chị P phần đất có chiều dài 5 mét, chiều rộng là 4,5 mét. Chị đã làm đơn đề nghị với tổ hòa giải 2 thôn, thôn T và thôn N xã B để giải quyết nhưng không thành. Ngày 29/10/2017 Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã và địa chính xã B giải quyết lần 2 và đưa ra kết luận phần đất đang tranh chấp là đất của chị Vương Thị P, UBND xã yêu cầu gia đình bà T và ông H phải tháo dỡ toàn bộ phần diện tích đang xây dựng trả lại cho chị Vương Thị P nhưng bà T ông H không chấp hành. Bà T ông H vẫn xây tường, lợp mái tôn, đổ nền và kéo điện trên phần đất tranh chấp. Vì vậy, chị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà T, ông H trả lại phần diện tích đất đang tranh chấp.

Bị đơn bà Trần Thị T và ông Đào Duy H trình bày:

Bà T và ông H là hàng xóm láng giềng với nhà chị P từ năm 2002 cho đến nay. Gia đình bà mua đất của vợ chồng anh S và chị P và ông Trần Hữu M để làm nhà ở, ngày 13/6/2005 gia đình bà đã làm GCNQSDĐ với diện tích 93,2m². Khi mua đất của gia đình chị P anh S và đất của ông Trần Hữu M các bên không đo đạc cụ thể nên không biết diện tích chính xác, số đất còn lại của gia đình ông H bà T là 130m² (chưa làm GCNQSDĐ) trong đó có một phần đất nằm sau nhà chị P đang ở. Gia đình bà T ông H làm nhà gỗ 02 gian lợp tôn từ năm 2004 cho đến năm 2014 nhà bị hỏng và tháo dỡ để đất không. Tháng 9 năm 2017 gia đình bà T ông H xây kho để đựng hàng, khi đang xây dựng ngày 24/10/2017 UBND xã B, huyện M giải quyết tranh chấp và kết luận yêu cầu gia đình bà T, ông H trả lại đất và lợp lại mái tôn cho gia đình chị P, bà T, ông H không nhất trí. Nay chị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, gia đình bà T, ông H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án số 01/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 202 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, 166, 169, 189 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị P.

2. Xử buộc bà Trần Thị T và ông Đào Duy H phải trả lại diện tích 24,9m² đất cho chị Vương Thị P cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất nhà bà Trần Thị T và ông Đào Duy H chiều rộng 4,50 mét;

- Hướng Nam giáp nhà và liền kề tường bà Trần Thị T và ông Đào Duy H dài 5,58 mét;

- Hướng Tây giáp đất và liền kề nhà bà Vương Thị P rộng 4,50 mét;

- Hướng Bắc giáp đất và liền kề tường chị Đào Thị P dài 5,50 mét.

Khi trả lại đất bà T và ông H phải tháo dỡ toàn bộ 01 gian nhà xây bằng gạch, tường 10 lớp tôn xộp (tôn lạnh) có tổng diện tích xây dựng là 25,8m² trên toàn bộ diện tích đất cụ thể: Bức tường hướng Tây giáp đất nhà chị Vương Thị P có chiều rộng tường 4,3 mét chiều cao của tường là 2,6 mét; tường xây hướng Bắc giáp nhà chị P dài 5,8 mét có độ dốc một chiều 4,25 mét và một chiều 3,75 mét độ cao trung bình là 4 mét. Xà đỡ lớp tôn toàn bộ là xà sắt hộp vuông đường kính vuông 7cm gồm có 7 cái có chiều dài là 4,6 mét, một đầu xà hướng Bắc giáp nhà bà T ông H xây giáp vào nhà chị Phương, hướng Nam gác vào tường nhà bà Trần Thị T và nhà ông Đào Duy H. Chị Vương Thị P liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích trên.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 01/10/2018, bị đơn bà T, ông H kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất 25,8m² đang tranh chấp là đất gia đình bà T, ông H. Nếu bản án có điều sai sót không thể khắc phục được thì yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án số 01/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của TAND huyện M, tỉnh Lào Cai, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị T và ông Đào Duy H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực

hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà T, ông H có đầy đủ các nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và được nộp trong hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa chị Vương Thị P và bà Trần Thị T, ông Đào Duy H:

Bị đơn bà T, ông H cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do bà T, ông H mua của ông Trần Hữu M, khi mua do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau. Quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông H đã cung cấp Giấy chứng nhận bán đất ngày 12/6/2002 viết tay giữa bên bán ông Trần Hữu M và bên mua bà Trần Thị T, người làm chứng là ông Trần Hữu Long. Tuy nhiên chứng cứ mà bị đơn cung cấp là bản photo, bà T xác nhận Giấy chứng nhận bán đất giữa bà với ông Trần Hữu M bản gốc bà đã làm mất và chỉ giữ lại được bản photo, đối với Giấy chứng nhận bán đất bản gốc mà bà cung cấp cho Tòa án ngày 23/5/2018 là do bà yêu cầu ông M viết lại theo nội dung bản photo. Theo lời khai của người bán đất là ông Trần Hữu M (do Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk lấy lời khai theo Quyết định ủy thác tư pháp của TAND huyện M) thì ông Minh có bán đất cho bà T năm 2002 nhưng vào thời điểm bán đất hai bên không đo đạc cụ thể nên không biết chính xác diện tích đất, vị trí thửa đất chuyển nhượng nằm ở gần lò gạch cũ, cách ruộng nhà bà P khoảng 5m. Đối với người làm chứng anh Trần Hữu L xác nhận tuy có ký vào Giấy chuyển nhượng đất nhưng không ra thực địa xác định cắm mốc giới, anh cũng không xác định được diện tích đất đang tranh chấp có phải là đất ông M bán cho bà T hay không. Như vậy, không có đủ căn cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp theo lời trình bày của các bị đơn là mua của ông Trần Hữu M.

Nguyên đơn chị P cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do được mẹ chồng cho, chị P sử dụng ổn định từ khi được cho. Ngày 30/5/2005, UBND huyện M cấp GCNQSDĐ cho ông Đào Quang L và bà Lục Thị H (ông L là em trai chồng chị P) diện tích đất 58,5m² liền kề với diện tích đang tranh chấp. Tuy GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Đào Quang L nhưng thực tế chị P là người sử dụng. Ngoài phần diện tích đất 58,5m² đã được cấp GCNQSDĐ thì còn một phần diện tích đất vườn liền kề 22,5m² chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng chị P đã sử dụng ổn định. Gia

đình bà T, ông H hiện đang lấn chiếm, sử dụng sang phần diện tích đất vườn của gia đình chị P. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã lấy lời khai của người làm chứng để xác định nguồn gốc đất. Tuy nhiên lời khai của người làm chứng chị Đào Thị P (chị gái của anh Đào Quang S là chồng chị P), anh Đào Quang L (em trai của anh Đào Quang S là chồng chị P) là những người có quan hệ họ hàng, ruột thịt với chị P nên lời khai của người làm chứng không khách quan. Đối với lời khai của người làm chứng ông Trương Xuân Q, ông Phan Tiến B xác nhận nguồn gốc tích đất tranh chấp là của mẹ chồng chị P là bà Lý Thị X khai hoang cho vợ chồng chị P sử dụng từ lâu. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của đương sự và lời khai của người làm chứng để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do mẹ chồng chị P khai hoang, sau đó cho vợ chồng chị P sử dụng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P là không chặt chẽ, khách quan. Bởi lẽ lời khai của người làm chứng chỉ xác nhận về nguồn gốc đất chứ không đủ căn cứ xác định gia đình bà P có sử dụng đất ổn định hay không, cần phải yêu cầu đương sự cung cấp các giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất ổn định hoặc tiến hành xác minh tại UBND xã về thời điểm chị P bắt đầu sử dụng đất và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp của gia đình bà P.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T và ông Đào Duy H:

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Bùi Xuân D đã có đơn đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ. Căn cứ Đơn đề nghị của ông Bùi Xuân D, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ là hồ sơ cấp GCNQSDĐ số phát hành AB 497972, do UBND huyện M, tỉnh Lào Cai cấp ngày 30/5/2005 cho người sử dụng đất ông Đào Quang L và bà Lục Thị H, diện tích 58,5m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn N, xã B, huyện M, tỉnh Lào Cai. Căn cứ vào chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp thấy rằng tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/12/2004 tại thửa đất của chủ sử dụng anh Đào Quang L tại thôn Na Lìn, xã B, huyện M đã xác định ranh giới, mốc giới thửa đất với các chủ sử dụng đất kế cận, cụ thể như sau:

- Hướng Đông: Giáp vườn tạp ông H
- Hướng Tây: Giáp đường quốc lộ 4D
- Hướng Nam: Giáp thổ cư ông H
- Hướng Bắc: Giáp thổ cư bà P.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị P xác nhận tuy thửa đất trên được UBND huyện M cấp cho vợ chồng anh Đào Quang L nhưng thực tế là vợ chồng chị sử dụng. Phần diện tích đất tranh chấp giữa chị P với bà T, ông H có vị trí nằm ở phía Đông (đằng sau) thửa đất trên. Tuy nhiên, theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/12/2004, anh Đào Quang L đã xác định hướng Đông của thửa đất giáp vườn tạp nhà ông H, tức là ranh giới, mốc giới thửa đất đã được xác định rõ ràng, phía Đông (đằng sau) thửa đất không phải đất vườn chưa được cấp GCNQSDĐ mà là đất vườn tạp nhà ông H. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất được chủ sử dụng đất anh Đào Quang

L và các chủ hộ sử dụng tiếp giáp xác nhận ranh giới sử dụng đất đã ký, xác nhận không có tranh chấp hoặc vướng mắc gì.

Như vậy, nguyên đơn chị Vương Thị P cho rằng chị có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất vườn 25,8m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M) chưa được cấp GCNQSDĐ liên kế đăng sau thửa đất diện tích 58,8m² đã được cấp GCNQSDĐ số AB 497972 do UBND huyện M cấp ngày 30/5/2005 cho chủ sử dụng đất anh Đào Quang L, chị Lục Thị H, đăng ký biến động chuyển nhượng cho chị P ngày 02/3/2018 và hiện nay bà T, ông H lấn chiếm là không có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn bà T, ông H là có căn cứ chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị P không được chấp nhận nên chị P phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà T và ông H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn chị P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T và ông Đào Duy H. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 202 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Vương Thị P.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Vương Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Xác nhận chị Vương Thị P đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AB/2012/0000191 ngày 19/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Lào Cai. Chị Vương Thị P đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T và ông Đào Duy H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị T và ông Đào Duy H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2012/0000271 ngày 08/10/2018 tại Chi cục

Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Lào Cai.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Vương Thị P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Xác nhận chị P đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LI HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

Phùng Chí Thiện