

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **130/2017/DS-PT**

Ngày: 12/9/2017.

V/v “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền.

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Vũ Thị Thu.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường C - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS –ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Lê Thị N**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: **Ông Đặng Chí H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Phường C, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Đào Văn Q, sinh năm 1974.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Đường D, phường E, quận F, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1974. (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2015).

Địa chỉ: Phường G, Quận H, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Bà N, ông H có mặt, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2015, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 12/10/2007, bà có chuyển nhượng cho ông Đặng Chí H và vợ là bà Nguyễn Thị H 480m² trong diện tích 1.340m² của thửa số 47, tờ bản đồ số 06, tại phường A, thành phố B. Khi chuyển nhượng có ký hợp đồng, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường A,, khi chuyển nhượng diện tích đất trên các bên có thỏa thuận chừa con đường đi 03m dẫn từ đầu ngõ ông Hòa đến đầu thửa đất của ông Đặng Chí H, không ghi cụ thể chiều dài bao nhiêu. Còn có một hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2007, có ghi nội dung “Tạm thời bên A để con đường rộng 03m Ngang từ đầu ngõ dẫn vào nhà bên B dài 135m, nội dung đó là do ông H tự ghi, bà không biết gì. Ngoài ra, bà còn chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H diện tích 960m² vào ngày 17/5/2009, có làm hợp đồng nhưng ông Đặng Chí H nói để đo lại đất đủ không rồi mới ký nhưng sau đó không ký hợp đồng, bà chỉ nhận tiền và giao sổ đỏ cho ông Đặng Chí H. Vào ngày 15/9/2009, ông H có nhờ bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đào Văn Q với bà Nguyễn Thị N dùm để ra sổ đỏ. Bà không chuyển nhượng đất cho ông Q, bà N vì đất bà đã chuyển nhượng hết cho ông Đặng Chí H và ông H. Khi ký dùm hợp đồng chuyển nhượng bà có đọc hợp đồng nhưng không thấy rõ nội dung “để con đường đi rộng 03m Ngang từ đầu đường dẫn vào nhà bên B dài 155m và nội dung Bên A có bán cho bên B 36 mét vuông đất thuộc thửa 19 bên B đã xây nhà và thanh toán tiền đủ cho bên A năm 2008. Tất cả nội dung trong các hợp đồng đều do ông H ghi. Hiện nay các hợp đồng bản chính do ông H giữ hết bà không giữ bản hợp đồng nào.

Tại phiên tòa bà Lê Thị N trình bày diện tích 28,6m² đất tranh chấp ông H đổ đất làm đường đi nhưng thực tế không sử dụng. Đối với diện tích đất làm đường đi tạm có thỏa thuận trong hợp đồng bà không tranh chấp.

Bà khởi kiện yêu cầu ông Đặng Chí H trả cho bà diện tích 36m² thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 6, phường A, thành phố B do ông H lấn chiếm đổ đất làm đường đi.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Đặng Chí H trình bày:

Tháng 4 năm 2007, ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất 480m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 6 của bà Lê Thị N, ông đã xây nhà tháng 5 năm 2007. Ngày 12/10/2007 ông và bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng có ghi rõ “Tạm thời bên A có để con đường đi rộng 03 mét từ đầu ngõ dẫn vào nhà bên B dài 135 mét” khi nào có đường đi mới bên B trả lại đường cũ cho bên A. Ngày 16/02/2008, bà Lê Thị N bán hết diện

tích đất thửa 47, tờ bản đồ số 6 cho ông Bùi Văn H, vợ Đặng Thị H và ông Đào Văn Q, vợ Nguyễn Thị N. Ngày 15/9/2009, ông và ông Bùi Văn H, ông Q thống nhất để ông Đào Văn Q đứng tên nhận chuyển Quyền sử dụng từ bà Lê Thị N sang ông Đào Văn Q vì ông Q có diện tích đất nhiều nhất. Khi chuyển nhượng có ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 398 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, bên bán là bà Lê Thị N, bên mua là ông Đào Văn Q và bà Lê Thị N. Trong hợp đồng có thỏa thuận tại Điều 7 “Tạm thời bên A để con đường đi dẫn vào nhà bên B dài 155mét. Khi nào có đường đi mới bên B sẽ trả lại đường cũ cho bên A”.

Bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu ông trả lại diện tích 36m² thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 6, phường A, thành phố B thì ông không đồng ý vì đó là đường đi theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2009 tại Điều 7 có ghi “Tạm thời bên A để con đường đi dẫn vào nhà bên B dài 155mét. Khi nào có đường đi mới bên B sẽ trả lại đường cũ cho bên A”.

- Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn Q và bà Nguyễn Thị N do ông Bùi Văn H là người đại diện theo ủy Quyền trình bày:

Ngày 16/02/2008, bà Lê Thị N có chuyển nhượng cho ông Đào Văn Q và ông Đặng Chí H một phần đất của thửa 47, tờ bản đồ số 6, do nhu cầu mua đất để cất nhà ở, một người không thể mua hết diện tích nên ba người mua chung thống nhất để cho vợ chồng ông Đào Văn Q và bà Nguyễn Thị N đứng tên trong chủ quyền, khi chuyển nhượng chỉ ký giấy tay, sau đó ngày 15/9/2009 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 398 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, bên bán là bà Lê Thị N, bên mua là ông Đào Văn Q và bà Lê Thị N. Trong hợp đồng có thỏa thuận tại Điều 7 “Tạm thời bên A để con đường đi dẫn vào nhà bên B dài 155mét. Khi nào có đường đi mới bên B sẽ trả lại đường cũ cho bên A”.

Nay bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu ông Đặng Chí H trả lại diện tích 36m² thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 6, phường A, thành phố B thì ông có ý kiến vì đó là đường đi vào đất của ông và ông Q, bà N, ông đề nghị thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2009 tại Điều 7 có ghi “Tạm thời bên A để con đường đi dẫn vào nhà bên B dài 155mét. Khi nào có đường đi mới bên B sẽ trả lại đường cũ cho bên A”.

- Tại bản tự khai ngày 12/8/2015, biên bản hòa giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Trước đây bà là vợ ông Đặng Chí H, ngày 12/10/2007 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 480m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 6, phường A, thành phố B của bà Lê Thị N. Khi đó có thỏa thuận bà Lê Thị N chừa con đường đi 03m chiều dài từ ngoài đầu đường vào hết đất mặt tiền nhà ông bà. Năm 2009 bà và ông Đặng Chí H đi làm thủ tục ly hôn nên việc tranh chấp giữa bà Lê Thị N và ông Đặng Chí H bà không biết. Nay bà Lê Thị N khởi kiện ông Đặng Chí H yêu cầu trả lại diện tích 36m² thuộc thửa số 48, tờ

bản đồ số 6, phường A, thành phố B bà không có ý kiến. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo Q định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS –ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ khoản 9 Điều 26, 203, 220, 228 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 256, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTV QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” với ông Đặng Chí H.

Buộc ông Đặng Chí H trả lại cho bà Lê Thị N diện tích đất 28.6m² thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 06, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giới hạn bởi các mốc (5, 6, 7, 8, 10, 5) do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM. 643771 ngày 17/9/2008 cho bà Lê Thị N .

- Về án phí và chi phí tố tụng:

+ Về án phí: Ông Đặng Chí H phải chịu 500.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Chí H phải chịu 2.890.000 đồng chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản. (Ông Đặng Chí H hoàn trả lại cho bà Lê Thị N 2.890.000 đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/7/2017 ông Đặng Chí H kháng cáo, đề nghị tòa phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không sử dụng phần đất này mà buộc ông trả là không đúng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, HĐXX đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được HĐXX thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Thư ký thực hiện đúng quy định của BLTTDS về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác định đất tranh chấp ai đang sử dụng nên không đủ căn cứ giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đặng Chí H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đặng Chí H xét thấy: Nguyên đơn bà Lê Thị N khởi kiện cho rằng bị đơn ông Đặng Chí H đổ đất lấn chiếm sử dụng đất của bà. Ông H xác định đất là của bà N, ông H và những người liên quan trong vụ án chỉ thỏa thuận sử dụng tạm làm đường đi, khi nào nhà nước mở đường thì sẽ trả lại đất cho bà N theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng, các ông không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N. Do vậy quan hệ pháp luật trong vụ án này là Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do xác định quan hệ pháp luật của cấp sơ thẩm là sai dẫn đến việc thu thập chứng cứ sai, không đủ thông tin để giải quyết vụ án và đường lối giải quyết vụ án là sai. Cụ thể: Theo hợp đồng và yêu cầu của bà N: Ngày 12/10/2007, bà có chuyển nhượng cho ông Đặng Chí H và vợ là bà Nguyễn Thị H 480m² trong diện tích 1.340m² của thửa số 47, tờ bản đồ số 06, tại phường A, thành phố B. Khi chuyển nhượng có ký hợp đồng, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường A. Ngoài ra còn có một hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2007, có ghi nội dung “Tạm thời bên A để con đường rộng 03m từ đầu ngõ dẫn vào nhà bên B dài 135m. Năm 2009, bà N chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H diện tích 960m² vào ngày 17/5/2009, có làm hợp đồng do ông Đào Văn Q đứng tên chuyển nhượng cho cả ba người chung toàn bộ diện tích đất 1.340m². Hợp đồng này có nội dung “để con đường đi rộng 03m từ đầu đường dẫn vào nhà bên B dài 155m khi nào có đường mới bên B trả lại đường tạm cho bên A”.

Ông H, ông Q, bà Hoa đều có ý kiến: Bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại diện tích 36m² thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 6, phường A, là đường đi vào đất của ông và ông Q, bà N, ông đề nghị thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2009 tại Điều 7 có ghi “Tạm thời bên A để con đường đi dẫn vào nhà bên B dài 155m. Khi nào có đường đi mới bên B sẽ trả lại đường cũ cho bên A”.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ: 36m² nguyên đơn tranh chấp có nằm trong 155m x 3m thỏa thuận làm đường đi tạm hay không? Nếu có thì ai đang sử dụng? Sử dụng làm đường đi hay sử dụng việc khác. Chưa làm rõ bà N tranh chấp 28m² hay 36m²? 28m² là phần nào? 36m² là ở phần nào?. Trong hồ sơ có thể hiện việc ông H chuyển nhượng và thỏa thuận và trả tiền đặt cọc chuyển nhượng đất. Thực tế ông H có chuyển nhượng hay góp tiền chuyển nhượng đất không, có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong việc sử dụng đất tranh chấp làm lối đi hay không?

Tại cấp phúc thẩm, ông H khẳng định phần đất tranh chấp thuộc đường đi vào phần đất bà N chuyển nhượng cho ông H, ông Q, ông không sử dụng, không đi và không đổ đất. Hiện ông Q đã chuyển nhượng cho ông một phần và đang làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông H một phần và ông H chuyển nhượng cho người khác. UBND xã cũng đã cho bà con khu vực này góp tiền tráng xi măng làm đường. Đây là các tình tiết mới mà ở cấp sơ thẩm các đương sự chưa khai nên chưa đủ căn cứ để xác định người tham gia tố tụng và đường lối giải quyết vụ án. Cần hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đặng Chí H.

1 . Hủy toàn bộ bản án thẩm số 69/2017/DS –ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị N với bị đơn ông Đặng Chí H.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Ông H không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả ông H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 002112 ngày 13/7/2017 của Chi cục Thi hành án thành phố B.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tp.Biên Hòa;
- THA DS tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu (5).

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

Nguyễn Thị Hồng Tuyền

