TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2018/DSPT
Ngày 20-06-2018

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr.

2. Bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2018/DS-PT ngày 14/3/2018 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2018/QĐ-PT ngày 02/5/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H'N Niê (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 129/12 đường A, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành N.

Địa chỉ: số 17 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

- Bị đơn: Bà H'S Êban, bà H'G Êban, bà H'M Êban (đều có mặt)

Cùng địa chỉ: liên gia S, tổ dân phố G, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1) Ông Y H Mlô (Có mặt).

2) Ông Y Q Niê (Có mặt).

3) Ông Y M Êban (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: liên gia S, tổ dân phố G, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4) Bà H'T Niê (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 58 đường AĐ, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5) Ông Lê Đình T (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường A, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

6) Ông Trần Nhật T (Vắng mặt)

Địa chỉ: liên gia S, tổ dân phố G, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

7) Ông Nguyễn Hải T và bà Phan Thị Nhật H.

Địa chỉ: Số 129/13/1 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

8) Bà Phạm Thị Q (Có mặt)

Địa chỉ: đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

9) Bà Mai Thị T (Có mặt)

Địa chỉ: đường L, phường TH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người làm chứng:

1) Ông Y K Niê Brít (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2) Ông Y B Knul (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn KS, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3) Ông Y N Niê Brit (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn KS, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4) Ông Y Y Êban (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 4 năm 2015 cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Nguyên trước đây, gia đình bà H'N được cha mẹ để lại mảnh đất tọa lạc tại 129/12 hẻm A, thành phố B. Gia đình bà H'N làm nhà và sinh sống ổn định không có tranh chấp với ai. Ngày 23/11/2007, bà H'N được Ủy ban nhân dân Tp. B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AL 471040 với diện tích 590,6 m^2 tại phường TL, thành phố B.

Khoảng cuối năm 2009, chị em bà H'S và bà H'G xây nhà đã lấn chiếm đất của H'N, khi họ xây nhà thì H'N ở bên nhà chồng nên không biết, khi về thì họ đã xây nhà xong rồi nên H'N không có biện pháp nào ngăn cản họ được. Còn bà H'M xây nhà năm 2014, bà H'N biết và có làm đơn yêu cầu UBND phường TL ngăn chặn. Tổng diện tích đất mà 3 chị em nhà H'M lấn chiếm của H'N khoảng 160m^2.

Nay bà H'N làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết, buộc bà H'S Êban, H'G Êban và H'M Êban trả lại cho bà H'Ndiện tích đất nêu trên. Đối với tài sản trên

đất mà ba chị em H'S Êban, H'G Êban, H'M Êban xây dựng trái phép, đề nghị họ tự tháo dỡ.

***Bị đơn bà H'S Êban, bà H'M Êban, bà H'G Êban trình bày:**

Nguồn gốc đất mà chị em chúng tôi đang sử dụng là do ông bà cố chúng tôi khai hoang. Sau khi ông bà cố chết đã để lại cho mẹ và cậu của chị em tôi là bà H'P Êban và ông Y W Êban. Sau khi mẹ tôi chết, cậu tôi chia cho 3 chị em chúng tôi. H'M được chia 1 lô đất có diện tích (4m x 16m). H'S và H'G được chia mỗi người 01 lô. Cả 03 lô đất của chị em chúng tôi có chiều dài phía sau giáp đất của bà H'N. Cả ba chị em chúng tôi đều đã xây nhà trên đất, H'S xây nhà năm 2010, H'G xây nhà năm 2013, H'M xây nhà 2015. Khi chị em chúng tôi xây nhà, gia đình H'N biết và không có ý kiến gì. Nay bà H'N khởi kiện, yêu cầu chị em chúng tôi trả lại diện tích đất mà theo bà H'N là chúng tôi đã lấn chiếm thì chúng tôi không đồng ý, vì chúng tôi không lấn chiếm đất, đây là đất mà chị em tôi đã sử dụng ổn định.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1.Ông Y Q Niê, Y M Êban và Y H Mlô trình bày: Chúng tôi là chồng của H'S Êban, bà H'M Êban, bà H'G Êban. Nguồn gốc đất mà gia đình chúng tôi có được do cậu của vợ chúng tôi là ông Y W Êban chia cho, diện tích thế nào chúng tôi không được rõ. Khi có đất, chúng tôi làm nhà trên diện tích đất được chia, lúc này bà H'N biết và không có ý kiến gì.

Nay bà H'N khởi kiện, yêu cầu gia đình chúng tôi trả lại diện tích đất thì chúng tôi không đồng ý, chúng tôi không lấn chiếm đất của bà H'N.

2. Ông Trần Nhật T trình bày: Vào ngày 12/5/2016, tôi có mua của bà H'M Êban 01 ngôi nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất (4 x 18,5)m tại: Hẻm 129 đường A, buôn KS, phường TL, thành phố B với giá tiền 130.000.000đ (Một trăm, ba mươi triệu đồng). Nay bà H'N Niê làm đơn khởi kiện, yêu cầu H'M trả lại đất thì tôi thấy quá vô lý vì khi mua nhà đất của H'M, tôi ở và sinh sống ổn định không có tranh chấp. Hiện tại thửa đất này tôi đã sang nhượng cho bà Mai Thị T. Nay thửa đất trên có phát sinh tranh chấp, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.Ông Nguyễn Hải T trình bày: Vào năm 2015, tôi có mua 01 lô đất của bà H'S Êban có diện tích 119,17m^2 và của bà H'G Êban thửa đất có diện tích hơn 100m^2. Khi mua, có xác nhận của buôn trưởng và đã giao nhận đủ tiền và đất. Năm 2016 tôi có bán cho chị Mai Thị T 01 lô và năm 2017 bán cho chị Mai Thị Q 01 lô còn lại. Nay các thửa đất trên có phát sinh tranh chấp, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Bà Mai Thị T trình bày: Vào năm 2016 tôi có mua của anh Trần Nhật T lô đất diện tích 74m^2 và mua của anh Nguyễn Hải T lô đất diện tích 109m^2, khi mua hai lô đất trên chúng tôi chỉ viết giấy tay, không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác

nhận. Nay các thửa đất trên có phát sinh tranh chấp, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Bà Mai Thị Q trình bày: Vào ngày 20/3/2017 tôi có mua của anh Nguyễn Hải T và chị Phan Thị Nhật H lô đất diện tích 119,17m^2, trên đất đã có nhà xây cấp 4, khi mua hai bên chỉ viết giấy tay với nhau và có xác nhận của tổ dân phố. Nay thửa đất trên có phát sinh tranh chấp, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Người làm chứng trình bày:**

1.Ông Y K Niê Brit trình bày: Khoảng tháng 4/2004, anh chị em H'N có thỏa thuận phân chia tài sản do ông bà để lại và có nhờ tôi làm chứng và lập biên bản. Diện tích đất cụ thể bao nhiêu và vị trí đất thế nào tôi không nhớ. Khi chia đất cho bà H'N Niê thì 3 chị em nhà H'S đã làm nhà rồi. Nay bà H'N Niê làm đơn khởi kiện chị em nhà H'S lấn chiếm đất của H'N thì tôi thấy quá vô lý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

2.Ông Y N Niê, ông Y Y Êban trình bày: Chúng tôi là anh ruột và anh rể của H'NNiê, đất mà H'N Niê đang quản lý sử dụng là do ông bà ngoại của chúng tôi cho các cháu sử dụng. Việc 3 chị em nhà H'S làm nhà là làm trên đất của gia đình nhà H'S cho, chứ không lấn chiếm đất của H'N. Nay H'N khởi kiện đòi lại đất, chúng tôi không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST, ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

-Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Áp dụng Điều 169, Điều 170 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 luật Đất đai 2013.

-Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

***Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H'N Niê về việc yêu cầu bà H'S Êban, H'M Êban và H'G Êban trả lại cho bà H'N Niê diện tích 193,2 m^2, đất tại: số 129/12 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vị trí thửa đất tranh chấp thể hiện như sau:

-Phía Đông giáp đường hẻm 21m.

-Phía Tây đất trống giáp hàng rào nhà bà H' R 21m.

-Phía Bắc giáp hàng rào vườn nhà H'N 10,9 m.

-Phía Nam giáp đường hẻm 7,5 m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, đề nghị UBND thành phố B điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã cấp cho bà H'N Niê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số AL 471040 với diện tích 590,6 m^2 tại phường TL, thành phố B theo đúng hiện trạng đất mà bà H'N Niê đang sử dụng là 397,4 m^2.

Bà H'S Êban, H'M Êban và H'G Êban được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bà theo quy định của luật Đất đai.

*****Về chi phí trích đo hiện trạng thửa đất và định giá tài sản: Bà H'N Niê chịu số tiền 5.351.005 đồng trích đo hiện trạng thửa đất và 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Được khấu trừ số tiền 5.351.005đ theo biên lai thu số 111 ngày 01.10.2015 và số tiền 1.000.000đ mà bà H'N đã nộp theo biên lai thu số 65 ngày 25.5.2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H'S tự nguyện nộp số tiền 1.000.000 đồng chi phí thẩm định bổ sung, được khấu trừ số tiền 1.000.000đ do ông Phan Hải T nộp thay bà H'N, theo biên lai thu số 93 ngày 20.6.2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

*** Về án phí:** Bà H'N Niê phải chịu 4.246.500 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Được khấu trừ 8.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 30576 ngày 20/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Bà H'N Niê được nhận lại 4.153.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/02/2018 nguyên đơn có đơn kháng cáo, với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết các giao dịch giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa người liên quan tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xem xét, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan; Tuyên án không rõ ràng ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng đân sự - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu 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 đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà H'N Niê, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất, bà H'N cho rằng do bố mẹ để lại. Năm 2004 thửa đất được phân chia cho các anh chị em bà H'N, trong đó bà H'N được chia một phần. Đến ngày 23/11/2007 bà H'N được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 471040 với diện tích 590,6m^2 tại phường TL, thành phố B, tuy nhiên tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư (BL 48) thì nguồn gốc đất là nhận thừa kế. Việc phân chia đất của gia đình bà H'N không có giấy tờ gì, chỉ có thừa nhận của các nhân chứng nên không biết cụ thể đất của bà H'N được chia là bao nhiêu nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về nguồn gốc đất của nguyên đơn, đất của bố mẹ để lại hay đất được thừa kế, thừa kế của ai, có giấy tờ gì không, diện tích được chia là bao nhiêu, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định hay không để có căn cứ giải quyết vụ án. Mặc khác, bên phía bị đơn cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H'N có sự chồng lấn lên đất của bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không thu thập sơ đồ giải thửa tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai đối với các thửa đất để xem xét, đối chiếu có việc cấp quyền sử dụng đất chồng lấn hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.2] Về nguồn gốc đất của bị đơn: Bị đơn cho rằng đất của bị đơn là do ông bà cố khai hoang, ông bà để lại cho mẹ và cậu là ông Y W Êban, sau khi mẹ mất thì cậu chia lại cho bị đơn, khi chia các bên có lập biên bản chia đất nhưng không ghi diện tích được chia bao nhiêu, tứ cận như thế nào nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ khuôn viên đất của bị đơn (có ranh giới gì không) và trong quá trình sử dụng đất ai là người kê khai nộp thuế đối với diện tích đất trên, diện tích đất đó đã được đăng ký trong sổ bộ tại địa phương hay chưa mà đã xử bác đơn của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.3] Đất và nhà trên đất bà H'M đã chuyển nhượng cho ông Trần Nhật T năm 2016, sau đó ông Trần Nhật T chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị T. Năm 2015, bà H'S và bà H'G chuyển nhượng đất và nhà cho ông Nguyễn Hải T và bà Phan Thị Nhật H. Năm 2016, ông Nguyễn Hải T, bà Phan Thị Nhật H chuyển nhượng cho bà Mai Thị T thửa đất sang nhượng của H'G. Năm 2017 ông Nguyễn Hải T, bà Phan Thị Nhật H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Q thửa đất sang nhượng của H'S, khi chuyển nhượng các bên đều viết giấy tay với nhau. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của

nguyên đơn có yêu cầu huỷ hợp đồng chyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, còn các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H'N là trái pháp luật nên có yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các đương sự làm đơn yêu cầu độc lập để xem xét, giải quyết trong cùng một vụ án, khi cấp phúc thẩm giải thích các đương sự mới yêu cầu. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phát sinh tình tiết mới mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[3] Từ những phân tích nhận định trên xét thấy, cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ không đầy đủ, xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan, yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát sinh tình tiết mới, cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà H'N Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H'N Niê - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/01/2018, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H'N Niê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo

biên lai số AA/2017/ 0003214 ngày 06/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- TAND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng