

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 51/2020/DS-PT

Ngày: 17 – 03 – 2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh;

Bà Lưu Thị Thu Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17/03/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 260/2019/TLPT-DS ngày 19/12/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2020/QĐ-PT ngày 18/02/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: 92/25 đường V, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Tiến D, sinh năm 1976 và bà Phạm Thị Hải H, sinh năm 1989. Địa chỉ: 104 đường V, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn B. Địa chỉ: 92/25 đường V, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

4. Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị T; là nguyên đơn.

- Ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H; là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:** Năm 2014, bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Lê Văn B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Tiến D và

bà Phạm Thị Hải H quyền sử dụng đất, diện tích 118,5m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12, địa chỉ phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có 01 căn nh xây khoảng 50m² với giá 430.000.000 đồng. Ông D và bà H là người đi làm hoàn tất các thủ tục hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên cho bà T, ông B. Ngày 27/10/2014, UBND thành phố T đã cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà T số BT 899314 ngày 27/10/2014 thửa đất số 40 tờ bản đồ 12, phường A, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 118,5m². Vợ chồng bà T đã giao đủ số tiền 430.000.000 đồng cho ông D và bà H; ông D, bà H cũng đã giao nh và đất cho vợ chồng bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích là 118,5m². Đầu năm 2015, vợ chồng ông D, bà H xây bức tường nối liền với bức tường phía trước ngăn cách phần đất còn lại giáp phía Đông nhà bà T. Khi xây đã lấn phía sau thửa đất nhà bà T theo hình tam giác với chiều cao khoảng hơn 8m, đáy 40cm với tổng diện tích là 1,6m². Sau đó thay đổi yêu cầu khởi kiện với diện tích (cao khoảng 8,3m, đáy 45 cm = 1,87m²). Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H phải tháo dỡ bức tường, máng nước, gỗ đóng tường và trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,87m².

*** Bị đơn ông Phạm Tiến D và bà Phạm Thị Hải H trình bày:** Vào tháng 8/2014 vợ chồng ông D, bà H có bán cho vợ chồng bà T nhà và đất số 92/25 đường V, phường A, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899314 do UBND Thành phố T cấp cho bà T, ông B. Trong lúc mua bán nhà hai bên đã thỏa thuận nhất trí bán theo hiện trạng chứ không căn cứ vào diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bốn xung quanh đã xây tường, chỉ còn phần nhà phía sau có chiều dài khoảng 8m giáp ranh giữa hai nhà còn để trống, sau khi bán cho bà T thì vợ chồng ông D, bà H mới xây bức tường để ngăn cách giữa hai nhà, khi xây bà T - ông B không có ý kiến gì. Nay bà T, ông B kiện vợ chồng ông D - bà H phải đập bức tường trả lại cho bà T, ông B diện tích 1,87m² đất thì ông D, bà H không chấp nhận, vì ông bà không lấn chiếm đất của bà T và không phải nhà và đất của vợ chồng ông mà là nhà, đất của bà Lê Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày ông là chồng của bà T. Ông đồng ý với yêu cầu và lời đã trình bày của bà T.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Phạm Tiến D – bà Phạm Thị Hải H bồi thường cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T – ông Lê Văn B giá trị 1,87m² đất là 2.057.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu vợ chồng ông Phạm Tiến D – bà Phạm Thị Hải H đập bức tường trả lại cho bà Nguyễn Thị T – ông Lê Văn B 1,87m².

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/11/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Bà T không chấp nhận vợ chồng ông D, bà H bồi thường cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn B giá trị 1,87m² đất là 2.057.000 đồng. Bà T yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, xét xử theo hướng buộc ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H phải tháo dỡ bức tường, máng nước, gỗ đóng tường trả lại cho bà T, ông B diện tích đất lấn chiếm là 1,87m².

Ngày 25/11/2019 vợ chồng ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H có đơn kháng cáo với nội dung: Ông D, bà H không chấp nhận bồi thường cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn B giá trị 1,87m² đất lấn chiếm là 2.057.000 đồng, vì ông D, bà H không lấn chiếm đất của bà T vì nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị L (mẹ ruột ông D) chứ không phải thuộc quyền sở hữu của ông.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không thu thập các chứng cứ chứng minh thửa đất số 39 thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị L hay của ông Phạm Tiến D nhưng đã tuyên buộc ông D, bà H trả lại giá trị đất cho nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là xác định thiếu người tham gia tố tụng. Chưa xem xét yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị T về việc tháo dỡ máng nước, mái tôn, gỗ dán tường để trả lại diện tích lấn chiếm là xem xét giải quyết chưa triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của đương sự; bên cạnh đó biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện có hay không có các tài sản này như yêu cầu của bà T. Tại phiên toà ông Phạm Tiến D cung cấp một số tài liệu phô tô thể hiện nội dung về việc ông D tặng cho tài sản cho bà L vào năm 2009, bà L bán lại căn nhà số 92/23 cho ông Phan Công H, bà Ngô Thị N, các tài liệu này chưa được thu thập xem xét làm rõ tại cấp sơ thẩm. Do đó cần áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bị đơn ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn nằm 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 là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H phải tháo dỡ bức tường, máng nước, mái tôn, gỗ dán tường trả lại diện tích $1,6m^2$ đất lấn chiếm cho bà T nhưng sau khi tiến hành xem xét thẩm định thì phần diện tích bà T cho rằng bị lấn chiếm được đo đạc thực tế là $1,87m^2$, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn làm đơn khởi kiện bổ sung là thiếu sót. Đồng thời cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T về tháo dỡ máng nước, mái tôn, gỗ dán tường là giải quyết vụ án chưa triệt để là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích của đương sự.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà cấp sơ thẩm đã thu thập thấy rằng: Khi hòa giải tại UBND phường A, thành phố T bà Lê Thị L tham gia hòa giải là người nộp thuế đất cho thửa số 39, đồng thời bà là người ở và sinh sống trên thửa đất số 39 đang xảy ra tranh chấp, nguyên đơn bà T cũng thừa nhận. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[3] Về nội dung: Ông D, bà H cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12, diện tích $118,5m^2$ (địa chỉ 92/25 đường V, phường A, thành phố T) cho bà T, ông B thì hai bên thoả thuận chỉ chuyển nhượng đất và nhà theo hiện trạng chứ không thực hiện việc đo đạc theo diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc bà T cho rằng diện tích đất bà T thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, thấy rằng: Cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 40 của bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn B có chiều dài giáp ranh với thửa đất số 39 dài 24,08m, chiều rộng phía sau nhà giáp ranh với thửa 46 rộng 5,18m. Bức tường nằm trên diện tích đất đang tranh chấp dài 8,3m, cao 3,6m. Cấp sơ thẩm chỉ tiến hành đo đạc xác định diện tích thực tế chiều rộng phía sau thửa đất số 40 tính từ bức tường mà bà T cho rằng do vợ chồng ông D xây rộng 4,72m, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 40 cấp cho bà T, ông B thiếu 0,46m mà đã nhận định ông D, bà H lấn chiếm đất của bà T, ông B là đánh giá chưa đầy đủ.

Mặt khác bà T khởi kiện và đưa ra bằng chứng diện tích $1,87m^2$ đất mà ông D bà H xây tường lấn chiếm là bà T căn cứ vào thoả thuận chuyển nhượng đất theo hiện trạng, giữa bà và ông D, bà H theo diện tích đất được cấp cho gia đình bà là $118,5m^2$, nhưng ông D, bà H không thừa nhận. Những mâu thuẫn trong lời khai và trình bày của các đương sự chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Đồng thời cấp sơ thẩm chưa xác định mốc giới phân định ranh giới giữa thửa số 40 và thửa số 39 là ở vị trí nào. Có làm rõ được những nội dung trên mới có căn cứ pháp lý để giải quyết vụ án.

[4] Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, việc xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ

cho TAND thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết, xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] 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.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị Hải H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Tiến D và bà Phạm Thị Hải H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 29/10/2019, 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 thủ tục chung.

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:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005260 ngày 14/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Hải H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005400 ngày 06/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

Hoàn trả cho ông Phạm Tiến D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Phạm Thị Hải H nộp thay theo biên lai số AA/2019/005401 ngày 06/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng