

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 19/2020/DS-PT  
Ngày 13 - 5 - 2020  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Đồng Chung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Lê Quốc Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mã Thị Kỳ là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST ngày 26-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2020 và Thông báo về việc thay đổi lịch xét xử số: 132/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Công C; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

**Bị đơn:** Ông Nguyễn T và bà Phan Thị L; địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

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

- Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình - Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H; địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H:* Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Thôn C, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*Văn bản ủy quyền ngày 22-01-2019*) - Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Công C và bà Phạm Thị H:*  
Ông Nguyễn Văn Hùng - Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thiên Hùng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Đường Quốc lộ 14, tổ 2, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

***Người làm chứng:***

- Bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn D, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.
- Ông Nguyễn Quốc V; địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.
- Ông Lê Xuân C và bà Tạ Thị L; địa chỉ: Thôn D, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 5 năm 2018, ông C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà H thửa đất số 245, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích là 389m<sup>2</sup>, giáp ranh với đất của gia đình bà N và gia đình ông T, bà L; ông C đã nhận đất nhưng chưa thanh toán hết tiền cho vợ chồng ông T; tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có dãy nhà trọ ông T đang cho thuê, cuối thửa đất giáp đất ông V cây mọc tốt nên ông không kiểm tra ranh đối với các thửa đất liền kề; đối chiếu sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ và hiện trạng thấy đất có đặc điểm như trong giấy chứng nhận QSDĐ nên ông không có ý kiến hay nghi ngờ về ranh giới thửa đất; ngày 09-5-2018 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) số CN 291608 đối với diện tích đất nhận trên; khi ông C tu sửa nhà trọ và định xây tường rào quanh khu đất nên đã cùng ông T xác định ranh giới đất theo giấy chứng nhận QSDĐ thì phát hiện gia đình ông T, bà L lấn chiếm diện tích đất của 50m<sup>2</sup> (dài 10m, rộng 5m), có tứ cận: Phía đông giáp đất của hộ ông C bà L; phía tây giáp đất ông C nhận chuyển nhượng; phía nam giáp đất ông T, bà L; phía bắc giáp đất ông V. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu ông T, bà L phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm; theo sơ đồ đo đạc diện tích đất tranh chấp là 60,4m<sup>2</sup>, chiều dài từ nhà ông T, bà L đến giáp đất ông V dài hơn 10m nên ông C chỉ yêu cầu trả lại diện tích đất 5m x 10m tính từ nhà đến hết mét thứ 10; phần đất ngoài mét thứ 10 đến giáp đất ông V, ông C không yêu cầu.

Theo bị đơn ông Nguyễn T và bà Phan Thị L trình bày: Năm 2007 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất là 40m; giá trị chuyển nhượng là 31.500.000 đồng; khi bà H dẫn đi chỉ

ranh thửa đất có nói chuyển nhượng diện tích đất theo ranh đang sử dụng nên vợ chồng ông bà sử dụng toàn bộ diện tích đất theo chỉ ranh của bà H, có tứ cận: Phía trước giáp đường; phía sau giáp đất ông V; một phía giáp đất còn lại của bà H; phía còn lại giáp đất hộ ông C; thủ tục chuyển nhượng do bà H thực hiện, ngày 16-11-2007 vợ chồng ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AL 221730 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 01, với diện tích đất là 150m<sup>2</sup>, sau khi nhận đất vợ chồng ông T thấy thiếu đất so với thỏa thuận nên đã trao đổi với bà H và được bà giải thích là ghi diện tích 150m<sup>2</sup> để giảm thuế, còn thực tế được sử dụng theo diện tích nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T đã sử dụng toàn bộ diện tích đất đến giáp đất ông V, trong đó phần đất phía giáp đường ông bà xây dựng nhà để ở; phần diện tích đất giáp đất ông V vợ chồng ông bà đã đào hầm tự hủy để làm công trình vệ sinh ngay góc giáp đất ông V và đất còn lại của bà H; trồng bơ, chuối, chè xanh và hàng dâu giáp ranh với đất còn lại của bà H; quá trình sử dụng đất bà H không có tranh chấp. Năm 2018, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của bà H nhưng vợ chồng ông T cũng không có ý kiến, hay tranh chấp với diện tích đất phía sau nhà ông bà. Khi ông C nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T các bên không trao đổi với vợ chồng ông bà và không kiểm tra ranh giới diện tích đất thực tế đang sử dụng. Diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông bà đã sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay có các hộ liền kề là ông V và vợ chồng ông C biết sự việc. Vì vậy, ông T và bà L không đồng ý trả lại đất theo đơn khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H và đại diện hợp pháp của ông T, bà H là bà Phạm Thị H trình bày: Năm 2018, vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị Kim A thửa đất số 245, tờ bản đồ số 01, diện tích 389m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AN 134141 cấp ngày 10-10-2008 mang tên bà Trần Thị Kim A; đất tọa lạc tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; thực tế việc chuyển nhượng là giữa vợ chồng ông T và bà Trần Thị H, còn vợ chồng bà A chỉ tham gia ký tên làm thủ tục sang tên; diện tích đất nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho vợ chồng bà A, các bên không thực hiện đo đạc và giao đất trên thực địa. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T sử dụng phần đất không có tranh chấp phía giáp đường để kinh doanh phòng trọ; phần đất tranh chấp vợ chồng ông T không sử dụng vì không sinh sống trên đất. Thời điểm vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của bà H, vợ chồng ông T, bà L cũng đã nhận chuyển nhượng đất của bà H trước đó với diện tích 5m x 30m; trong giấy mua bán viết tay giữa vợ chồng ông T và bà H chiều dài thửa đất đã bị sửa thành 40m; trong hợp đồng sang nhượng tại Văn phòng đăng ký QSDĐ thì chiều dài thửa đất là 30m; quá trình vợ chồng ông T sử dụng đất không xảy ra

tranh chấp đối với diện tích đất 50m<sup>2</sup>; năm 2018, vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất số 245 tờ bản đồ số 01, diện tích 389m<sup>2</sup> cho ông Trần Công C, đã hoàn thành thủ tục sang tên; khi tiến hành giao đất trên thực địa thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông T đối với diện tích đất 50m<sup>2</sup> phía sau nhà vợ chồng ông T, giáp với đất ông V nên ông C chưa thanh toán hết tiền, còn nợ lại khoảng 120.000.000 đồng. Hiện nay, ông C yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích đất 50m<sup>2</sup> theo đơn khởi kiện thì vợ chồng ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì diện tích đất diện tích đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của bà H và chuyển nhượng lại cho ông C đúng với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T và ông C hiện nay vợ chồng ông T không có tranh chấp, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bản án số: 35/2019/DS-ST ngày 26-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ vào khoản khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công C đối với diện tích đất tranh chấp 50m<sup>2</sup>, có tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông C Lên dài 10m;
- Phía tây giáp ranh đất ông Trần Công C đang sử dụng dài 10m;
- Phía bắc giáp đất hộ ông T đang sử dụng (phía đất ông V) dài 5m;
- Phía nam giáp nhà hộ ông T đang sử dụng không có tranh chấp dài 5m.

**2.** Về chi phí tố tụng: Ông Trần Công C phải chịu 4.100.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp; hoàn trả cho ông C 900.000 đồng còn lại.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09-12-2019, ông Trần Công C là nguyên đơn và bà Phạm Thị H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Công C và bà Phạm Thị H cho rằng việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, dẫn đến việc phán quyết không đúng, không khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công C, buộc bị đơn ông Nguyễn T và bà Phan Thị L trả cho ông Trần Công C 50m<sup>2</sup> diện tích đất thuộc thửa đất số 245 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến với các nội dung: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST ngày 26-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót và sai phạm khi xem xét, giải quyết yêu cầu của đương sự, cụ thể:

[1]. Việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, cụ thể:

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất của cả nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng thực tế đều dư so với diện tích được cấp GCNQSDĐ (nhưng không lồng ghép được nên không xác định được phần dư là ở đâu?), đồng thời việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn là từ việc chuyển nhượng, tách thửa, sang tên từ GCNQSDĐ cấp cho bà H nhưng diện tích đất thực tế các hộ sử dụng đều lớn hơn diện tích được cấp theo GCNQSDĐ, Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguyên nhân dẫn đến diện tích cả hai hộ đang sử dụng đều nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng để xác định có hay không việc biến động và nguyên nhân biến động vị trí, diện tích đất từ sau khi nhận chuyển nhượng là thiếu sót.

Cũng theo kết quả đo đạc, diện tích đất thực tế tranh chấp theo các đương sự chỉ ranh là 60,9m<sup>2</sup> nhưng theo đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu 50m<sup>2</sup>, tuy nhiên, kết quả đo đạc (bản vẽ) không thể hiện có mốc giới chi tiết của 50m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp là ở vị trí nào; trường hợp kết quả giải quyết vụ án mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cũng không thể thi hành án theo bản án sơ thẩm được.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không lòng ghép được kết quả đo đạc nhưng không có văn bản xác minh lý do vì sao không lòng ghép được để có biện pháp khắc phục.

Mặt khác, Giấy chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà L với bà H là bản phô tô không phải là bản gốc hoặc bản sao có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không được xem là chứng cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản gốc hoặc bản sao có công chứng, chứng thực mà sử dụng bản phô tô làm căn cứ giải quyết vụ án là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Tại mục [2] phần Quyết định của Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Công C phải chịu 4.100.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp; hoàn trả cho ông C 900.000 đồng còn lại” là không xác định được rõ ràng khoản chi phí này là chi phí gì bởi lẽ chi phí tố tụng là bao gồm nhiều loại chi phí khác nhau. Mặt khác, số tiền còn lại (900.000 đồng), Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hoàn trả lại cho ông Trần Công C nhưng không xác định cụ thể là được nhận vào thời gian nào và nhận tại đâu. Vấn đề này cần nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, tuy nhiên như đã phân tích trên, do kết quả đo đạc chưa thể hiện được chi tiết diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí nào nên trường hợp sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cũng không thể thi hành án được.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy cấp phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công C và kháng cáo của bà Phạm Thị H; hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Trần Công C và bà Phạm Thị H mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công C và kháng cáo của bà Phạm Thị H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST ngày 26-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết lại theo thủ tục chung.

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Hoàn trả cho ông Trần Công C và bà Phạm Thị H mỗi người 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0000500 và 0000502 ngày 31-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- C.C THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Đỗ Đồng Chung**