

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 69/2017/DS-PT
Ngày: 28-12-2017
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hòa**

Các Thẩm phán: Ông **Đinh Văn Long**

Ông **Nguyễn Quốc Thiện**

Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Hoàng Tiến** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hồng Liên** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2017/TLPT-DS ngày 13/11/2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Toà án nhân dân thị xã Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2017/QĐPT-DS ngày 29/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1948

Trú tại: Thôn V, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phan Tiến D**, sinh năm 1957, trú tại: Tổ 177, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017).

2. Đồng bị đơn: Ông **Phùng C**, sinh năm 1964

Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1969

Cùng trú tại: Khối phố N, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng C: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1979, trú tại: Khối phố C, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2017).

3. Người kháng cáo: Đồng bị đơn ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Phan Văn H cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Tiến D trình bày:

Vào tháng 3/2002, ông Phan Văn H có mua 01 lô đất của vợ chồng ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ tại khối N, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Vị trí lô đất: Phía Bắc giáp đường nhựa, phía Tây giáp nhà ông Phùng C, phía Đông giáp lô đất của ông Đỗ Xuân N, phía Nam giáp hàng tre và thông. Lô đất có chiều ngang phía trước và phía sau là 5m, chiều dài 44m, tổng diện tích là 220 m² tại thửa số 13, tờ bản đồ số 05 tại khối phố N, phường Đ, thị xã Đ, có sự đo đạc của Ban Địa chính xã và xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đ trong văn bản hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/3/2002, được cắm 04 trụ bê tông để làm ranh giới nhưng nay không còn mốc giới nữa. Hiện nay vợ chồng ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ lấn chiếm phần đất phía sau của ông Phan Văn H với chiều ngang 01m, tổng diện tích lấn chiếm 22 m² trị giá 19.800.000 đồng, ông đã nhiều lần yêu cầu ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích đất trên nhưng ông, bà chỉ sang phần đất của hộ liền kề ông Đỗ Xuân N là không đúng vì sau khi chuyển nhượng ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ đã xây dựng nhà kiên cố từ trước ra sau 10 năm rồi và trước đây chuyển nhượng phía trước 05m, phía sau 05m, phù hợp với diện tích đất ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ thừa ra. Nay ông Phan Văn H yêu cầu vợ chồng ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích đất lấn chiếm như ông Phan Văn H đã nhận chuyển nhượng trong hợp đồng.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Phùng C và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ Văn Đ trình bày:

Vào tháng 3/2002, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Phan Văn H 01 lô đất chiều ngang 05m, chiều dài 44m, khi mua bán có Địa chính xã Đ đo đạc và UBND xã Đ xác nhận, bàn giao đất xong ông Phan Văn H mới giao tiền cho vợ chồng ông. Khi bán đất của vợ chồng ông có ranh giới chứng minh rõ ràng đó là cây thông phía sau vườn đo qua phía nhà ông đủ 05m chiều ngang, hiện nay cây thông đó vẫn còn nhưng khi bán trong hợp đồng không ghi mốc giới từ cây thông. Khi bán đất cho ông Phan Văn H vợ chồng ông chưa xây dựng ngôi nhà như hiện nay. Đến năm 2011 vợ chồng ông mới xây dựng ngôi nhà này, vợ chồng ông để lại 01m chiều ngang phía sau là do ông làm nhà theo hướng phong thủy của khu đất để làm cho đúng hướng nên phần đất phía sau có thừa ra 01m chiều ngang. Vợ chồng ông bán đất cho ông Phan Văn H đã 15 năm nay rồi, đất ông bán cho ông Phan Văn H từ đó đến nay vẫn cố định như trước, không hiểu vì lý do gì mà trích lục bản đồ của ông Nguyễn Hữu T và bà Đặng Thị T1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân N phía sau khu vườn có sửa số từ 16,2m thành 17,2m không có con dấu của nơi sửa và không có ngày tháng năm. Vợ chồng ông khẳng định không

lấn chiếm đất của ông Phan Văn H mà đất ông Phan Văn H thiếu là do ông Đỗ Xuân N lấn chiếm. Do đó, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Phùng C và không bổ sung gì thêm.

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các Điều 117, Điều 500, Điều 502, Điều 274, Điều 275 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Văn H lập ngày 04/5/2001 và đã được UBND xã Đ (nay là phường Đ) xác nhận ngày 05/3/2002 là hợp pháp.

2. Buộc ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ giao cho ông Phan Văn H phần diện tích 220 m² đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 5, tại khối N, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, có vị trí như sau:

Phía Bắc giáp đường nhựa từ cây xăng HTXNN1 Đ xuống biển (tên đường Dũng Sỹ Đ), kích thước 5m;

Phía Nam giáp thửa T 348, kích thước 5m;

Phía Đông giáp T 14, kích thước 44m;

Phía Tây giáp phần còn lại của thửa số T 13, kích thước 44m.

(Mô tả vị trí có trích lục kèm theo hợp đồng chuyển nhượng).

3. Về án phí: Buộc ông Có và bà Đường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự. Ông Phan Văn H không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông Phan Văn H 495.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008427 ngày 12/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đồng bị đơn ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ, hủy bản án dân sự sơ

thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Tiến D không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phùng C là ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ không rút đơn kháng cáo mà cho rằng bản án của Tòa án nhân dân thị xã Đ xử là không vô tư khách quan, thiếu công bằng, trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà. Ranh giới giữa 02 thửa đất của ông bà và ông Phan Văn H là cây thông đến nay vẫn còn nên không thể cho rằng ông bà lấn chiếm đất của ông Phan Văn H 01m chiều ngang phía sau được. Do đó, ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Xét kháng cáo của ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ thì thấy:

[2] Về tố tụng:

Ngày 04/5/2001, vợ chồng ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.142 m² tại thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam mà UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp cho hộ ông bà vào ngày 09/5/1998 cho ông Phan Văn H diện tích 220 m² (chiều ngang phía Bắc giáp đường nhựa 05m, chiều ngang phía Nam giáp thửa đất 348 là 05m, chiều dài phía Đông giáp thửa đất 14 là 44m, chiều dài phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 13 là 44m) với giá trị chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã (nay là phường) Đ xác nhận ngày 05/3/2002 và lập trích lục bản đồ thửa đất chuyển nhượng kèm theo hợp đồng được các hộ liên kề xác nhận. Các bên đã ký vào hợp đồng cũng như trích lục bản đồ thửa đất và đều thừa nhận diện tích đất đã chuyển nhượng hiện nay vẫn chưa tách thửa, còn nằm trong thửa đất số 13, tờ bản đồ số 05.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Tiến D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phùng C là ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận: Khi các bên hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Phan Văn H đã thanh toán đủ số tiền 35.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất 220 m² cho ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ và ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ cũng đã bàn giao đủ diện tích đất 220 m² cho ông Phan Văn H theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên đã thực hiện việc giao cầm mốc trên thực tế, có sự đo đạc và chứng kiến của cán bộ Địa chính xã (nay là phường) Đ ông Đặng Quốc Đ1 và Chủ tịch UBND xã Đ ông Nguyễn Hữu N1. Như vậy, lời thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn H và người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ về

việc đôi bên đã giao đủ tiền và diện tích đất nhận chuyển nhượng đúng hiện trạng thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn H. Do đó, ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Mặt khác, tại đơn khởi kiện ngày 08/5/2017 nguyên đơn ông Phan Văn H cho rằng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ đã bị ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ lấn chiếm 22 m². Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Tiến D cũng khẳng định ông Phan Văn H khởi kiện yêu cầu ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho ông Phan Văn H diện tích 22 m² đất lấn chiếm là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là chưa chính xác, không phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà phải xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

[3] Ngoài ra, tại hồ sơ ông Phan Văn H cho rằng ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ lấn chiếm đất của ông Phan Văn H. Tuy nhiên, ông Phùng C, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng mình không lấn chiếm mà do hộ liền kề ông Đỗ Xuân N, bà Bùi Thị D1 lấn chiếm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa ông Đỗ Xuân N, bà Bùi Thị D1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản có tranh chấp và khi lập sơ đồ trích đo địa chính thửa đất số 13 của hộ ông Phùng C và thửa đất số 14 của hộ ông Đỗ Xuân N kèm theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2017 (BL 58 - 59) không thể hiện vị trí tứ cận diện tích đất tranh chấp và không thể hiện ai là người xác lập các sơ đồ này cũng như không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nên không được coi là chứng cứ hợp pháp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5] Bên cạnh đó, theo nội dung công văn số 117/UBND ngày 28/8/2017 của UBND phường Đ (BL 61 - 64) thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị T1 là 1.008,4 m². Tuy nhiên, trên thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu T ngày 23/01/2003 chỉ ghi diện tích 808,4 m² và theo công văn trên thì khi ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Thị T1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân N, bà Bùi Thị D1 là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05 nhưng thực tế trong hợp đồng chỉ ghi thửa số 14 có diện tích 784,9 m². Việc trả lời của UBND phường Đ có nhiều điểm mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, điều tra làm rõ để xem xét cho toàn diện vụ án.

[6] Do chưa giải quyết những vấn đề trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H là chưa đủ cơ sở vững chắc. Những sai sót trên tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đồng bị đơn ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu, hoàn trả cho ông Phùng C và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Phùng C đã nộp theo biên lai thu số 0008631 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/12/2017).

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Đ;
- THADS thị xã Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hòa