TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2020/DS-PT
Ngày 18-02-2020
V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và ông Nguyễn Văn Thuyên.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà:*** Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 18-02-2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2019/TLPT-DS, ngày 17-12-2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 05-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2020/QĐ-PT, ngày 03-02-2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn Ph; địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Ch; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Q; địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Người làm chứng:*

Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: Khối 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Bà Lê Thị T; địa chỉ: Khối 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Ông Phạm V, bà Đồng Thị V; cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Bà Hoàng Thị Ch – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 24-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Văn Ph:

Ngày 15-6-2017, ông Ph, bà Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T thửa đất số 22 diện tích 317,1m^2, tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông. Thời điểm nhận chuyển nhượng ông N, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Viết tắt GCNQSDĐ)* số CD 343488, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 317,1m^2, mục đích sử dụng 50m^2 đất ở và 267,1m^2 đất trồng cây lâu năm, do Uỷ ban nhân dân *(Viết tắt UBND)* huyện T cấp ngày 21/10/2016, mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T. Hai bên có ra chỉ mốc ranh giới ngoài thực địa và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2017, được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ 40m^2 đất trồng cây lâu năm thành 40m^2 đất ở. Sau đó, ông bà tiến hành san lấp mặt bằng để làm nhà thì bà Hoàng Thị Ch ra ngăn cản không cho làm, bà cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho ông N, bà T chỉ có 05m chiều rộng, chiều dài theo GCNQSDĐ được cấp khoảng 22m, diện tích còn lại là của gia đình bà, từ đó xảy ra tranh chấp và được UBND xã hoà giải nhưng không có kết quả. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Thị Ch phải trả lại diện tích đất là 191,3m^2.

- Bị đơn bà Hoàng Thị Ch trình bày:

Năm 2009, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà T diện tích đất chiều rộng là 05m, chiều dài theo GCNQSDĐ được cấp (khoảng 22 mét). Diện tích còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Khi bán có viết giấy sang nhượng, bà Đồng Thị V và ông TTrương Đức H ký với tư cách là người làm chứng.

Năm 2010, Nhà nước giải tỏa bồi thường tiền để làm đường thì bà T nhận tiền bồi thường, sau đó bà T vào nhà bà năn nỉ mượn sổ đỏ và giấy tờ mua bán gốc để phô tô xong trả lại nhưng bà T lấy luôn không trả và tự ý đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Năm 2011, cán bộ địa chính xã gọi bà đến nhận GCNQSDĐ, bà xem sổ thấy thiếu 1,3 mét đất chiều rộng nên điện thoại hỏi bà T thì bà T khẳng định chỉ tách sổ đúng 5 mét chiều rộng, bà mượn sổ thì bà T không cho.

Năm 2017 ông N, bà T chuyển nhượng đất cho ông Ph, bà Q thì bà không biết và cũng không ký giáp ranh người sử dụng đất liền kề, đến khi ông Ph múc đất lấn sang phần đất của gia đình bà không chuyển nhượng cho ông N, bà T nên bà không cho múc, từ đó xảy ra tranh chấp. Nay ông Ph khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích đất 191,3m^2 là không có căn cứ, bà không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Q (vợ ông Ph): thống nhất với ý kiến trình bày của ông Ph không bổ sung gì thêm.

- Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T trình bày:

Tháng 6-2009, ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Ch diện tích 05m chiều rộng, chiều dài theo GCNQSDĐ đã cấp cho bà Ch, hai bên có làm giấy viết tay, bà Đồng Thị V và ông Trương Đức H ký làm chứng. Sau đó, về suy nghĩ thấy diện tích đất chật hẹp, nên ngày hôm sau đã thoả thuận lại với bà Ch mua thêm 01m chiều rộng, tổng cộng là 06m, chiều dài thêm 20m nằm ngoài GCNQSDĐ đã cấp cho bà Ch, trong đó có 50m^2 đất thổ cư, hai bên thoả thuận giá 32.000.000 đồng/mét, tổng số tiền là 192.000.000 đồng, đã giao đủ tiền theo giấy trả tiền ngày 13-7-2010. Việc thoả thuận mua thêm 01m và phần đất phía sau không lập thành văn bản mà có thể hiện trong giấy trả tiền.

Bà Ch nhờ anh V cán bộ địa chính xã làm hồ sơ thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông N, bà T. Phần đất còn lại phía sau chưa được cấp GCNQSDĐ, đến năm 2016 mới làm thủ tục đăng ký biến động và đã được cấp GCNQSDĐ diện tích 317,1m^2. Tháng 7-2017, do gia đình khó khăn nên đã sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho ông Ph, bà Q thủ tục chuyển nhượng đã được hoàn tất. Ông Ph đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ 40m^2 đất trồng cây lâu năm thành 40m^2 đất ở. Sau đó tiến hành san lấp mặt bằng để làm nhà thì bà Ch ra ngăn cản không cho làm. Nay bà cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho ông N, bà T chỉ có 05m chiều rộng, chiều dài theo GCNQSDĐ được cấp khoảng 22m, diện tích còn lại không chuyển nhượng cho ông N, T là không đúng sự thật, nên ông Ph khởi kiện là có căn cứ.

Bà Đồng Thị V trình bày: Năm 2009, có thấy bà Ch bán đất cho vợ chồng ông N, diện tích 05m; bà không nhớ có ký vào giấy mua bán không; còn việc giữa hai bên có mua bán thêm 01m hay không bà không biết.

Ông Phạm V trình bày: Năm 2009, ông công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tbà Ch có nhờ ông làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch với vợ chồng ông N, bà T. Bà Ch có đưa cho ông GCN QSDĐ đứng tên bà Ch, số AN 779958 và nói rõ cho ông biết diện tích đất sang nhượng giữa bà với ông N, bà T. Về thủ tục chuyển nhượng đảm bảo đúng theo quy định, ông đã đưa lại cho bà Ch để cùng ông N và bà T đến UBND xã Đ làm thủ tục sang tên cho ông N, bà T, các bên đã được xem lại hợp đồng và thống nhất ký, còn ông chỉ giúp làm các thủ tục cho bà Ch.

Tại bản án sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 05-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã Quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Ph đối với bà Hoàng Thị Ch.

1. Buộc bà Hoàng Thị Ch phải trả lại diện tích đất 191,3m^2 cho ông Vũ Văn Ph và bà Hồ Thị Q có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Ch dài 51,49m (ký hiệu điểm 2-9);
- Phía Tây giáp đất ông Lê (đất giáp ranh), ông Ph dài 50,49m (ký hiệu điểm 5-6-7-8);
- Phía N giáp đất bà Ch dài 6.05m (ký hiệu điểm 8-9);
- Phía Bắc giáp đường dài 1,23m (ký hiệu điểm 2-5);

Đất tọa lạc tại: Thôn 2, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

Nằm trong GCNQSDĐ số CD 343488, thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích đất 317,1m^2 đứng tên ông Vũ Văn Ph và bà Hồ Thị Q.

(kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 10-6-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14-11-2019 bà Hoàng Thị Ch làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và lời khai như trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.
- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Ch, huỷ bản án sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 05-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện T giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Ch, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ lưu trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm trong việc xác định tư cách tố tụng và xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ cụ thể:

[1]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết, Toà án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án,

ông bà đã được thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của đương sự. Tuy nhiên, khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên toà lại xác định ông N, bà T là người làm chứng là không đúng tư cách tố tụng, cần phải đưa ông N, bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Bởi lẽ, giữa ông N, bà T với bà Ch chưa thống nhất được diện tích đất nhận chuyển nhượng, bà Ch khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông N, bà T diện tích đất 05m chiều rộng, chiều dài theo GCNQSDĐ đã cấp cho bà Ch (khoảng 22m); còn ông N, bà T lại xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng 06m chiều rộng, chiều dài theo GCNQSDĐ đã cấp cho bà Ch; ngoài ra còn có một phần đất phía sau khoảng 20m không nằm trong GCNQSDĐ cấp cho bà Ch.

[2]. Về nội dung: Giấy trả tiền ngày 13/7/2019, bà T thừa nhận có ghi thêm nội dung: "*Với diện tích 6m rộng đầu đuôi bằng nhau như vậy 20m dài sau chưa bìa"* và ghi thêm phía sau cụm từ còn lại đất phía sau *"là 120m^2"* chưa vào bìa đỏ …. Như vậy, sau khi ông N, bà T được cấp GCNQSDĐ thửa số 158 diện tích 120m^2 (BL 152) thì diện tích còn lại phía sau chưa được cấp GCNQSDĐ là 120m^2. Đến ngày 29/3/2016, ông N làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ; ngày 21/10/2016 được UBND huyện Tcấp GCNQSDĐ số CD 343488, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 317,1m^2 là vượt quá diện tích đất thể hiện trong giấy trả tiền ngày 13/7/2019 (BL 57a). Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ lý do tại sao trong giấy trả tiền thể hiện diện tích 06m x 20m phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận cho bà Ch, nhưng khi ông N kê khai xin cấp đổi thì kê khai diện tích nhiều hơn nên tăng tổng diện tích được cấp lên 317,1m^2 nên buộc bà Ch phải trả lại cho ông Ph, bà Q 191,3m^2 là chưa có căn cứ vững chắc.

[2.1]. Hồ sơ cấp đất cho ông N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T cung cấp trong đó có 01 giấy bán đất đề ngày 10/02/2010 giữa ông Phạm Hữu B với bà Lê Thị T, nội dung ông B bán cho bà Lê Thị T lô đất chiều rộng 06m, chiều dài khoảng hơn 50m, có diện tích 315m^2, trong đó có 120 (gồm 50m^2 đất ở và 70m^2 đất trồng cây lâu năm) đã được cấp GCNQSDĐ, diện tích còn lại khoảng 195m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận tại thôn 2, xã Đ, huyện T (BL 177). Tại phiên toà phúc thẩm bà T khẳng định từ trước đến nay, trên địa bàn huyện Tgia đình bà chỉ mua 01 lô đất của bà Ch, ngoài ra không mua đất của ai khác, bà cũng không biết ông Phạm Hữu Blà ai. Cấp sơ thẩm sau khi nhận hồ sơ không xác minh làm rõ có phải Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T căn cứ vào giấy bán đất nêu trên để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông N, bà T hay không, lý do vì sao trong hồ sơ cấp đất lại có giấy bán đất giữa ông B với bà T và diện tích tương đối trùng khớp với diện tích đất cấp cho bà T. Thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận không có biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và các hộ liền kề ký.

[2.2]. Lời khai của bà Ch cho rằng vào năm 2010, nhà nước giải tỏa để làm đường một chiều thì bà T nhận tiền bồi thường (BL 41), nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định có việc thu hồi đất của gia đình bà T để làm đường

hay không, diện tích thu hồi, số tiền bồi thường để làm căn cứ giải quyết vụ án đảm bảo đúng pháp luật.

[2.3]. Sơ đồ vị trí đất tranh chấp thể hiện chiều rộng 6.23m; chiều rộng phía sau là 6.05m; chiều dài phía giáp đất bà Ch là 59,49m; phía giáp đất ông Lê là 50.49m; diện tích đất tranh chấp là 191.3m^2. Khi xem xét thẩm định chỉ đo diện tích đất cấp cho gia đình ông Ph, không đo đạc diện tích đất còn lại của bà Ch để lồng ghép GCNQSDĐ số BA 202633 thửa đất 158, tờ bản đồ số 02, diện tích 120m^2 cấp cho ông N, bà T ngày 08/02/2010; giấy chứng nhận số CD 343488 thửa đất số 22, tờ bản đồ số 56, diện tích 317,1m^2 và GCNQSDĐ cấp cho bà Ch xác để định vị trí đất cấp cho ông Ph có đúng với chiều rộng mặt đường 6.23m hay 06m. Lời khai của ông N, bà T đều xác định mua đất của bà Ch 06m chiều rộng, nhưng cấp sơ thẩm buộc bà Ch phải trả cho ông Ph, bà Q 191.3m^2 trong đó có một phần đất 0.23m bà T không nhận chuyển nhượng của bà Ch là có phần ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Ch. Mặt khác, số liệu thể hiện trong sơ đồ vị trí đất tranh chấp (BL 208); biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 102) và chứng thư thẩm định giá có sự mâu thuẫn không trùng khợp.

Việc vi phạm và thiếu sót của Toà án cấp sơ thẩm như đã phân tích ở trên, tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Ch, huỷ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện T giải quyết lại theo quy định của pháp luật

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Ch 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Ch.

Huỷ bản án sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 05-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện T giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Ch 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên số 0002648 ngày 19-11-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA.DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Thông