

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 34/2020/DS-PT
Ngày 13-8-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thuyên

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Lương Đức Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Óng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phù Say M và bà Lương Thị N; địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Hùng, Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thiên Hùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Bị đơn: Ông Lù Vĩnh S và bà Chè Tài M; cùng địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lương Văn M; địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Ông Lê Kiều H; địa chỉ: Bon R, xã xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người làm chứng:

- Bà Trần Thị Bích V; địa chỉ: Phường B, quận B, Tp.Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

- Ông Lê Trọng T, ông Chạc Nàm G, ông Lương Văn C; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Vòng A C và anh Vòng Năm D; cùng địa chỉ: Thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phù Say M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 23/01/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phù Say M trình bày: Năm 2009 vợ chồng ông M khai hoang diện tích đất khoảng 3.200m² tại thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Năm 2010 vợ chồng ông M trồng cà phê và một số cây trồng khác trên phần đất khai hoang. Năm 2012, vợ chồng ông M nhận chuyển nhượng 01 thửa đất (vị trí giáp với diện tích đất vợ chồng ông đã khai hoang) của ông Lộc Tú K, bà Trần Thị Bích V diện tích 6000m² và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BG 932270 ngày 12/3/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông M đã đầu tư cải tạo đất và chăm sóc số cây cà phê vợ chồng K đã trồng trên diện tích 1.400m², còn lại diện tích 4.600m² vợ chồng ông M chưa đầu tư kịp do thiếu vốn. Tháng 10/2014 vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất còn lại của vợ chồng ông K (đã chết), bà V là người chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Năm 2015, khi vợ ông M bị bệnh phải điều trị lâu dài không có điều kiện quản lý canh tác rẫy nên vợ chồng ông S đã lấn chiếm diện tích đất 4.600m² và phát S tranh chấp; quá trình giải quyết tại UBND xã Q đã xác định vợ chồng ông S lấn chiếm đất của vợ chồng ông là đúng nên ngày 08/3/2016 UBND xã Q đã tiến hành lập biên bản hòa giải thành để các bên cùng tự nguyện thực hiện với nhau nhưng sau đó vợ chồng ông S không thực hiện. Vì vậy, vợ chồng ông M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 4.600m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 51 có tứ cận: Một phía giáp đất vợ chồng ông M đang sử dụng dài 59m; hai cạnh giáp đất vợ chồng ông S, một cạnh dài 95m, một cạnh dài 70,9m; cạnh còn lại giáp bờ tre dài 54m; vợ chồng ông đồng ý thanh toán giá trị của cây trồng vợ chồng ông S đã tạo lập. Tại phiên tòa phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với diện tích 636,2m² chỉ yêu cầu vợ chồng ông S trả lại diện tích đất lấn chiếm 3.963,8m² theo sơ đồ đo đạc.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 2014 ông S và bạn của ông S là ông Vòng A C thống nhất mua chung đất của bà Trần Bích V, trong đó ông S là người đứng ra thỏa thuận và đứng tên trong giấy tờ mua bán viết tay; diện tích đất bà V bán theo giấy tờ là 6,6ha với giá tiền là 250.000.000 đồng/ha, bà V chỉ tính tiền mua bán đối với 6,5ha vì đất dốc, còn 1.000m² thì không tính tiền; diện tích đất có tứ cận: Phía đông giáp khe suối (ống cống) + giáp đất ông Phù Say M; phía tây giáp đất bà C; phía nam đất ông H + ông M; phía bắc giáp đường bê tông. Sau khi mua đất, bà V đã sang tên cho vợ chồng ông S đối với thửa đất số 09 tờ bản đồ số 51 với diện tích 34.748m² giáp phần đất của ông M có giấy chứng

nhận QSDĐ số BU 385621 cấp ngày 31/12/2014 đứng tên Lù Vĩnh S và Chè Tài M; sang tên cho phía ông C diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất khác ông C để cho con là anh Vòng Năm D, số thửa đất và diện tích là bao nhiêu thì ông S không biết vì ông S không được xem giấy chứng nhận QSDĐ của họ.

Sau khi nhận đất ông S kiểm tra thấy thiếu đất nên đã yêu cầu bà V đến giải quyết, khi đó ông C thấy đất không đủ để chia (chia mỗi người 3,3ha) nên không đồng ý mua nữa nên ông S mua luôn phần của ông C và quản lý sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Tuy nhiên, phần đất của ông C vẫn đứng tên anh D chưa thực hiện thủ tục sang lại tên cho ông S. Ngày 28/4/2015, bà V cùng với ông S đo đạc diện tích đất của gia đình ông S và gia đình ông Phù Say M, trong đó gia đình ông M còn thiếu 160m² nên có đo sang phần đất phía trước nhà ông M 3m, chiều dài đến giáp sinh; ông M đã nhận đủ 6000m² và có đào mương nước làm ranh đối với đoạn đất dốc giáp ranh hai bên với đất của ông S; hiện nay gia đình ông S đã rào lưới B40 theo đúng ranh bà V chỉ tại thời điểm đo đạc ngày 28/4/2015. Sau khi đo đất cho ông M buổi sáng, buổi chiều mới đo đất của ông S nhưng diện tích đất thực tế còn lại chỉ có 5,3ha; còn thiếu 1,3ha. Vì vậy, ông S và bà V đã thống nhất thỏa thuận bà V trả lại tiền cho ông S đối với diện tích đất còn thiếu.

Từ khi mua đất và cắm ranh ngày 28/4/2015 cho đến nay vợ chồng ông S là người sử dụng đất và trồng cây trên đất (cà phê và tiêu); khi ông S trồng cây gia đình ông M cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì; trước khi gia đình ông S trồng cà phê thì gia đình ông M cũng đã trồng cà phê trên toàn bộ diện tích mua của vợ chồng bà V và trồng trước gia đình ông S khoảng 1 năm.

Năm 2016 vợ chồng ông M cho rằng vợ chồng ông S lấn ranh sang đất của họ nên UBND xã đã tiến hành giải quyết tranh chấp giữa các bên; ngày 09/3/2016 Chủ tịch UBND xã Q là ông Nguyễn Hữu K đã ra quyết định công nhận hòa giải thành giữa ông S và gia đình ông M về ranh giới đất phía sau nhà ông M (phía đông). Tuy nhiên, sau đó ông M lại cho rằng gia đình ông S lấn chiếm đất của ông với diện tích 4.600m² là phần đất gia đình ông S đã sử dụng từ khi mua cho đến nay là không phù hợp nên không chấp nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; điểm c khoản 1 Điều 217 của 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phù Say M và bà Lương Thị N đối với diện tích đất tranh chấp 636,2m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phù Say M, bà Lương Thị N đối với diện tích đất tranh chấp 3.936,8m², có tứ cận:

- Phía đông giáp Suối dài từ điểm 4 đến điểm 6 theo sơ đồ đo đạc dài 41m + 24,21m + 21,05m.

- Phía tây giáp đất hộ ông S đang sử dụng 81,13m.

- Phía bắc giáp đất hộ ông S đang sử dụng 41,23m.

- Phía nam giáp đất ông M đang sử dụng dài 49,53m.

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

Ngày 06/01/2020, nguyên đơn ông Phù Say M và bà Lương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phù Say M, bà Lương Thị N nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phù Say M và bà Lương Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn ông Phù Say M khai nguồn gốc đất gia đình ông đang sử dụng gồm 02 phần diện tích: Phần đất thứ nhất do gia đình ông khai hoang vào năm 2009 có diện tích khoảng 3.200m², phần đất thứ hai do ông nhận chuyển nhượng của ông K, bà V diện tích 6.000m². Bản án sơ thẩm nhận định diện tích đất gia đình ông M đang sử dụng theo sơ đồ đo đạc là 6.757,2m² nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng; đối với diện tích đất 3.200m² khai hoang không chứng

minh được nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Phù Say M cung cấp chứng cứ mới là “*Đơn xin xác nhận về thời điểm xây nhà theo chương trình xóa nhà dột nát*” thể hiện: Năm 2011, gia đình ông được Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Đ hỗ trợ 27.000.000 đồng để xây nhà tại thôn Q, xã Q, đến tháng 10/2011 thì xây xong và được Ngân hàng Chính sách xã hội Chi nhánh huyện Đ cho vay số tiền 8.000.000 đồng (có sổ vay vốn kèm theo). Như vậy, gia đình ông M có khai hoang và sinh sống trên đất trước khi nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông K và bà V cần được xác minh làm rõ.

Ngoài ra, trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót sau đây:

Năm 2014, ông S và ông Vòng A C thống nhất mua chung của bà Trần Bích V 01 thửa đất có diện tích 6,6ha, giá tiền 250.000.000 đồng/ha, bà V chỉ tính tiền mua bán đối với 6,5ha vì đất dốc, ông S là người đứng ra thỏa thuận và đứng tên trong giấy tờ mua bán; sau đó, bà V đã sang tên cho vợ chồng ông S thửa đất số 09 tờ bản đồ số 51 với diện tích 34.748m² theo QSDĐ số BU 385621 cấp ngày 31/12/2014; sang tên cho ông C diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất khác (ông C để cho con là anh Vòng Năm D), số thửa đất và diện tích là bao nhiêu thì ông S không biết vì ông S không được xem giấy chứng nhận QSDĐ của họ. Sau khi nhận đất ông S kiểm tra thấy thiếu đất nên đã yêu cầu bà V đến giải quyết, khi đó ông C thấy đất không đủ để chia (chia mỗi người 3,3ha) nên không mua nữa nên ông S mua luôn phần của ông C và quản lý sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ thì diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng là 34.748m², diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng là 36.131m², tổng diện tích là 70.879m², nhiều hơn diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng và diện tích đất thực tế gia đình ông S đang sử dụng rất nhiều nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ chuyển nhượng của bà Trần Bích V cho ông Vòng Năm D và xác minh do đâu có sự chênh lệch giữa GCNQSDĐ với diện tích đất thực tế đang sử dụng là thiếu sót.

Quá trình giải quyết, những người làm chứng khai rằng thời điểm năm 2009 tại khu vực này không còn đất để khai hoang. Tuy nhiên, lời khai của ông Lương Văn C (BL37) thể hiện, khi ông M mua đất của bà V, ông K thì vẫn còn cây tái sinh, chưa phát dọn, canh tác. Vì vậy, cần thiết phải có lời khai của bà Trần Bích V là chủ sử dụng đất trước đây để làm rõ ông M có khai hoang đất vào năm 2009 hay không, ranh giới đất bà V chuyển nhượng cho ông M là như thế nào, Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà V vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng nhưng không thể triệu tập để lấy lời khai nhưng hồ sơ cũng không thể hiện lý do không thể triệu tập.

Bản án sơ thẩm nhận định: Năm 2015, vợ chồng ông M cho rằng thiếu đất nên bà V đo thêm cho ông M 3m về phía trước nhà (phía tây thửa đất số 62), UBND xã Q công nhận hòa giải thành của các đương sự tại Quyết định số 21 ngày 09/3/2016 kèm theo tọa độ, diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng hiện nay không có sự thay đổi, ông M công nhận ranh phía trước nhà không có tranh chấp vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông M. Tuy nhiên, Biên bản hòa giải ngày 08/3/2015 của UBND xã Q đã bị thất lạc do quá trình di dời trụ sở nên Quyết định số: 21 ngày 09/3/2016 công nhận hòa giải thành kèm theo tọa độ là chưa có căn cứ.

Biên bản xác minh ngày 09/10/2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện “*không thể lồng ghép chính xác kết quả đo đạc và diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ vì GCNQSDĐ được cấp theo tư liệu bản đồ cũ (đo năm 2003) không có file tọa độ, mặt khác, quá trình sử dụng từ năm 2003 đến nay các điểm địa vật, điểm cứng như đường giao thông, suối... đã bị biến động rất nhiều*”. Tức là có thể lồng ghép nhưng độ chính xác không cao nhưng vẫn có thể tham khảo để giải quyết vụ án. Song Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc lồng ghép là thiếu sót.

Xét thấy, những thiếu sót của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phù Say M và bà Lương Thị N. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phù Say M và bà Lương Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phù Say M và bà Lương Thị N, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G’Long 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: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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, lệ phí tòa án: Hoàn trả cho ông Phù Say M và bà Lương Thị N số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai 0000901 ngày 20-01-2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk GLong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Thuyên