

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 60/2020/DS-PT

Ngày 24/12/2020

“*V/v tranh chấp QSD đất*”

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

**- *T3 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thông;

*Các Thẩm phán:* Ông K’Tiêng;

Bà Bùi Thị Ngọc.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Trừ Minh Quốc – là Thư ký Toà 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 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2020/TLPT-DS về ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2020. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Đức C; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Minh L; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

+ Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T1; Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai - Có mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1:* Ông Mai Đức C – Văn bản uỷ quyền ngày 17/6/2019 – Có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn T2; Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

+ Ông Lê Trọng Tùng – Vắng mặt.

+ Ông Lê Văn L - Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

+ Ông Phạm Minh T3; Thôn 5, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Minh L – Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2019 của ông Mai Đức C và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Sau khi T3 lập huyện Đ, ông là cán bộ Sở Lâm nghiệp thành phố Hồ Chí Minh, được điều động đến Xí nghiệp khai thác chế biến lâm sản 4, sau này đổi tên thành Công ty Cổ phần phát triển sản xuất thương mại Sài Gòn (Sadaco), trụ sở tại thị trấn K, huyện Đ làm kế toán.

Năm 1987-1988 ông và một số công nhân của Công ty Sadaco có khai hoang và sử dụng một phần diện tích đất phía sau Công ty Sadaco. Vợ chồng ông đã làm nhà gỗ để ở, cho một số người ở nhờ và vợ chồng ông có canh tác trồng cây ngắn ngày nhưng sau này do ông Phạm Minh T3 và bà Bùi Thị L1 mức đất để đổ làm nhà nên hiện tại không còn cây trồng gì trên đất.

Vào khoảng năm 1989 – 1990, ông có cho ông Trần Văn N và ông Lê Văn L mỗi người 120m<sup>2</sup>. Năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ có chủ trương đo đạc lại bản đồ địa chính số, ông chỉ ranh đất cho đoàn đo đạc, ký giáp ranh các hộ sử dụng đất liền kề, kê khai sử dụng 2 thửa đất với diện tích 1.408m<sup>2</sup>. Đối với hai thửa ông cho ông L, ông N thì do 2 người này tự kê khai và có tên trên tờ bản đồ giải thửa là thửa số 70, 71. Năm 2014 do không có nhu cầu sử dụng nên ông L, ông N đã trả lại đất cho ông. Việc cho đất cũng như trả lại đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ gì.

Quá trình sử dụng, ông chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T3 240m<sup>2</sup> đất đối với hai thửa đất số 70, 71. Việc chuyển nhượng gần như đã hoàn tất, ông T3 thực hiện xong nghĩa vụ đóng thuế thì ông Hồ Minh L khiếu nại, nên ông T3 trả lại đất và ông trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền công mức đất cho ông T3. Ngoài ra ông còn chuyển nhượng cho ông Đỗ Thanh Hùng diện tích 191m<sup>2</sup> phần giáp với thửa số 71. Diện tích còn lại đứng tên ông trong sổ mục kê là 790,5m<sup>2</sup>.

Năm 2018, ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L tiếp tục khiếu nại, bên cạnh đó ông L còn dùng kẽm gai rào đất thuộc quyền sử dụng

của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L và vợ là bà T trả lại diện tích đất 408m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc thì xác định diện tích đất lấn chiếm là 367,7m<sup>2</sup>, nên ông yêu cầu vợ chồng ông L phải trả diện tích đất 367,7m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc ngày 03/10/2019.

*Bị đơn ông Hồ Minh L trình bày:*

Khoảng năm 1990 – 1991 gia đình ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Trọng Tùng một thửa đất, hai bên chỉ ranh giới chứ không nói rõ diện tích, có tứ cận:

Đông giáp đất ông Lê Trọng T;

Nam giáp đất bà Lý A;

Bắc giáp sát sau lưng xưởng cưa số 2;

Tây giáp rẫy ông Bùi Q.

Chiều ngang được xác định từ cây me giáp bờ ranh đất ông Quý cho đến cây sù trước Hội trường khối 5 (nay cây me và cây sù không còn). Hợp đồng chuyển nhượng viết giấy tay, hiện không còn giữ để giao nộp.

Gia đình ông nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất, sau một thời gian người dân đi lại mới hình T3 đường cắt ngang. Do đó, hiện tại gia đình ông ở phía dưới. Phần đất phía trên, do chưa có nhu cầu sử dụng, đồng thời mùn cưa từ xưởng cưa chảy xuống nên ông chưa sử dụng. Năm 2000 ông có trồng khoảng 40 trụ tiêu trên đất giáp diện tích đất ông C khởi kiện, nhưng ông Đoàn Huy L2 nói ông H công an thị trấn ngăn cản cho rằng là đất công nên ông không làm gì trên đất nữa. Năm 1996 ông được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất từ đường đi xuống phía dưới, phần đất hiện nay đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay ông C khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả đất là không có căn cứ, ông không chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông C) trình bày:*  
Bà thống nhất với quan điểm của ông C, không bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T (vợ ông L) trình bày:*  
Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông L không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức C đối với ông Hồ Minh L. Buộc ông Hồ Minh L, bà Nguyễn Thị T trả lại; đồng thời tạm giao cho ông Mai Đức C quản lý, sử dụng thửa đất diện tích 367,7m<sup>2</sup>, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp tường đá, đất Công ty Sadaco dài 15,85m;
- Phía Nam giáp đường đất dài 16,06m;

- Phía Đông giáp đất ông Đỗ Thanh Hùng dài 22,41m;
- Phía Tây giáp đất ông Mai Đức C đang quản lý, sử dụng dài 23,43m.

Đất tọa lạc tại Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thửa đất số 70, 71 và một phần thửa 69, tờ bản đồ số 40 – Có sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 03-10-2019 kèm theo.

Ông Mai Đức C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2020, ông Hồ Minh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày các nội dung như ở cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo pháp luật, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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 tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Minh L, huỷ bản án sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Minh L, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hồ Minh L làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

[2]. Về nội dung: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể như sau:

[2.1]. Diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 70, 71 và một phần thửa số 69, tờ bản đồ số 40. Theo bản đồ giải thửa và lời khai của ông C thể hiện thửa đất số 70 đứng tên ông Trần Văn N, thửa đất số 71 đứng tên ông Lê Văn L đều có nguồn gốc do ông C chuyển nhượng. Do ông N và ông L không có nhu cầu sử dụng đất, nên vào ngày 08/11/2013, ông C viết giấy chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Phạm Minh T3, ông T3 đã làm thủ tục nộp thuế nhưng sau đó có tranh chấp với ông L, nên T3 không mua nữa và ông C đã trả lại tiền cho ông T3. Khi làm giấy chuyển nhượng đất thì ông N đã mất khoảng 10 ngày trở lại, số tiền chuyển nhượng đất của ông N ông C đã tạm ứng trước cho ông N. Ông C xác định vợ ông N là người sử dụng đất trồng khoai, đậu đến năm 2005 – 2006 ông C chuyển vào Sài Gòn sinh sống thì gia đình ông N vẫn canh tác trên đất. Năm 2014 ông N bị bệnh chết, vợ con ông N về tỉnh Lào Cai sinh sống. Như vậy, diện tích đất tranh chấp hiện nay trên bản đồ giải thửa vẫn đứng tên ông N và ông L. Toà án cấp sơ thẩm không thu thập giấy chứng tử của ông N đồng thời yêu cầu đương sự cung cấp địa chỉ của vợ, con của ông N để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót đương sự, vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Đối với thửa đất số 71 trên bản đồ giải thửa đứng tên ông Lê Văn L. Lời khai của ông L xác định lý do ông có tên trên bản đồ giải thửa là do ông C tự kê khai, chứ thực tế ông chưa nhận đất và chưa sử dụng đất, nên đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không lấy lời khai của vợ ông L để làm rõ về nguồn gốc thửa đất và ý kiến của họ về việc giải quyết vụ án là có phần thiếu sót.

[2.3]. Lời khai của ông Nguyễn T2 là người trực tiếp khai hoang đất và ông Lê Trọng Tùng là người được ông T2 nhờ chuyển nhượng đất cho ông Hồ Minh L, bà Nguyễn Thị Thuý xác định diện tích đất chuyển nhượng khoảng 1,2 ha, chiều ngang mặt đường khoảng 40m, dài qua suối. Tuy nhiên, khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm chỉ đo phần đất tranh chấp, nhưng cũng không làm rõ được diện tích đất tranh chấp có bao nhiêu m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 69, 70, 71, không đo đạc diện tích đất gia đình ông L nhận chuyển nhượng để xác định vị trí, diện tích đất của gia đình ông L có phù hợp với lời khai của ông T2 và ông Tùng hay không, để làm căn cứ giải quyết vụ án đảm bảo đúng pháp luật. Lời khai của ông T2, ông T và ông L, bà Thuý có sự mâu thuẫn về vị trí, tứ cận đất chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm không đối chất làm rõ là thiếu sót.

[2.4]. Quá trình giải quyết ông C khai trong khoảng thời gian sử dụng đất ông và một số cán bộ công ty có đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp cho đến năm 1997. Hiện tại ông L dùng kẽm gai rào 12m đất chiều ngang mặt đường thôn mà ông được quyền sử dụng (BL 87). Biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020 và tại phiên toà phúc thẩm

ông C đều xác định hiện tại trên thửa đất số 71 vẫn còn nhà vệ sinh do gia đình ông làm và các cột bê tông trước đây ông C đóng để rào lưới B40. Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lại xác định trên đất trống không có tài sản, cây trồng gì (BL 79, 80) là có sự mâu thuẫn với lời khai của đương sự, đồng thời cấp sơ thẩm cũng không xác minh diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay ai là người đóng thuế sử dụng đất, ông C có đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp từ khi khai hoang năm 1987 – 1988 đến năm 1997 như lời khai của ông C hay không; xác minh con đường liên xóm có từ thời gian nào, đã được thể hiện trên bản đồ giải thửa hay chưa; diện tích đất tranh chấp có bị quy hoạch vào mục đích gì không, có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án đảm bảo đúng pháp luật.

[2.5]. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định tạm đình chỉ vụ án không đúng dẫn đến vụ án quá hạn luật định. Cụ thể: Ngày 10/9/2019, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 03/10/2019, lập Biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng và nhận kết quả đo đạc. Tuy nhiên, đến ngày 07/10/2019 ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do “cần đợi kết quả đo đạc quyền sử dụng đất đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ” là không đúng (kết quả đo đạc có trước khi ra quyết định tạm đình chỉ). Đến ngày 17/02/2020, ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án (là sau 04 tháng 14 ngày kể từ ngày có kết quả đo đạc). Quyết định tạm đình chỉ và quyết định tiếp tục giải quyết vụ án không tổng đạt cho đương sự.

[3]. Từ những vi phạm và thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Minh L và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Huỷ bản án sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Hồ Minh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Minh L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1.** Chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Hồ Minh L. Huỷ bản án sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

**2. Án phí dân sự phúc thẩm:** Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho ông Hồ Minh L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002794 ngày 14/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

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 Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(*Đã ký, đóng dấu*)

**Phạm Thị Thông**