TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/DS-PT
Ngày: 24/01/2022
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

-Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt
Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Bình
Bà Lê Thị Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2021/QĐ-PT ngày 13/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng Ông Vũ Trọng H, sinh năm 1969
Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1971
Địa chỉ: Số T đường L, thị trấn T, huyện Đ

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Lê Cao T – Văn phòng luật sư Bá T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968
Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1972
Địa chỉ: N đường H, thị trấn T, huyện Đ

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Ngọc H, sinh năm 1963; Bà Lê Thị H1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số T đường L, thị trấn T, huyện Đ

+ Vợ chồng ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1966; Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn T xã H, huyện H, tỉnh Bình Định

(Ông H, bà X, ông L, bà Th, ông H và luật sư có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Trọng H và bà Nguyễn Thị X trình bày: Vào năm 2013 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Tr, bà Phạm Thị L diện tích đất 4.236m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở đô thị) thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 11 (đo năm 2007) thị trấn Thạnh Mỹ. Thời điểm này ông Tr, bà L đã được cấp sổ đỏ nên sang nhượng nguyên cả thửa 198, lúc sang nhượng đã có con đường đang tranh chấp. Vợ chồng ông bà có hỏi mua cả con đường thì ông Tr, bà L nói con đường này là của ông Tr, bà L nằm trong diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông Tr, bà L không bán cho ông Th, bà L cũng không cầm tiền của ai cả, còn con đường này do ai đi thì ông Tr, bà L không biết. Việc chuyển nhượng hoàn tất theo quy định của pháp luật nên UBND huyện Đơn Dương đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số BR 255366 ngày 20/12/2013 cho vợ chồng ông bà. Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th là chủ sử dụng thửa đất liền kề đã lấn chiếm diện tích đất khoảng 200m^2 (rộng 2m, dài khoảng 100m) để làm đường đi vào đất của ông bà. Sau khi phát hiện đất bị lấn chiếm vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L, bà Th trả lại đất nhưng ông L, bà Th không đồng ý. Tranh chấp cũng đã được UBND thị trấn Thạnh Mỹ hòa giải nhưng không Th.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông L, bà Th trả lại diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra vợ chồng ông bà không còn yêu cầu nào khác.

Vợ chồng ông bà thống nhất với kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu đo và và định giá lại.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th trình bày: Vào năm 2008 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Đinh Ngọc H, bà Lê Thị H1 phần đất là con đường đi có chiều ngang 02m, chiều sâu hết lô đất để làm đường đi với giá 30.000.000đ. Ngoài ra, ông H còn để thêm phần đất có chiều rộng 40cm, chiều dài hết lô đất để làm đường đi chung cho rộng rãi. Lúc nhận chuyển

nhượng ông H, bà H1 đang sử dụng con đường này, vợ chồng ông bà có hỏi thì ông H nói con đường đi ông mua chung với ông Tr, bà L. Khi đó ông H, bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên hai bên chỉ viết giấy tay chứ không làm hợp đồng, công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc diện tích đất do ông H, bà H1 mua lại bằng giấy tay của ông Dương Hải, bà Hồ Thị Mai. Sau đó vợ chồng ông bà vẫn sử dụng con đường đi đến năm 2017 thì ông H, bà X tranh chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông bà không đồng ý, vợ chồng ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến của mình là yêu cầu nguyên đơn dành ra diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198 tờ bản đồ 11 Thị trấn Thạnh Mỹ, Đơn Dương để làm con đường đi cho vợ chồng ông bà. Ngoài ra vợ chồng ông bà không còn ý kiến nào khác.

Vợ chồng ông bà thống nhất với kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu đo và và định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc H, bà Lê Thị H1 trình bày:

Vào năm 2007 ông và bà L có mua chung 01 diện tích đất thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 11 Thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương của ông Dương Hải. Sau đó, ông và bà L thỏa thuận để cho một mình bà L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông là người trực tiếp canh tác trên đất. Quá trình canh tác ông có bán cho ông L, bà Th diện tích đất chiều ngang 2m chiều dài hết lô đất (đo thực tế là 208m²) để làm đường đi.

Ông vẫn giữ nguyên ý kiến của mình là yêu cầu nguyên đơn dành ra diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198 tờ bản đồ 11 Thị trấn Thạnh Mỹ, Đơn Dương để làm con đường đi cho bị đơn, vì đất này ông và bà L đã bán cho bị đơn. Ngoài ra ông không còn ý kiến nào khác.

Ông thống nhất với kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu đo và và định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Thành Tr, bà Phạm Thị L trình bày:

Vào năm 2007 vợ chồng ông bà có chung tiền với ông Đinh Ngọc H để mua thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11 thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Các bên thống nhất để bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông H là người trực tiếp canh tác trên đất.

Trong quá trình canh tác, ông H có bán cho vợ chồng ông L, bà Th diện tích đất có chiều ngang 02m chiều dài hết lô đất (khoảng 200m^2 thuộc một phần thửa

đất 198 nói trên) để làm đường đi. Bà L cũng biết về việc này và đồng ý cho ông H bán một phần diện tích đất cho vợ chồng ông L, bà Th.

Sau đó, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng thửa 198, tờ bản đồ số 11 cho vợ chồng ông H, bà X. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên gồm vợ chồng ông bà, ông H và vợ chồng ông H, bà X có thỏa thuận viết giấy tay. Trong giấy tay này, vợ chồng ông bà, ông H có nói với vợ chồng ông H, bà X về việc để cho vợ chồng ông L, bà Th sử dụng phần diện tích đất có chiều ngang 02m, chiều sâu hết thửa đất để làm lối đi và được vợ chồng ông H, bà X đồng ý. Giấy viết tay thỏa thuận do ông H giữ. Bà X, ông H cũng đồng ý nên có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà Th để ông L, bà Th đến địa chính tách phần lối đi này ra nhưng không thực hiện được.

Nay ông H, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L, bà Th phải trả lại diện tích đất nông nghiệp khoảng 200m^2 (rộng 02m, dài 100m) thuộc một phần thửa số 198, tờ bản đồ số 11 nói trên thì ông bà không đồng ý. Do vợ chồng ông H, bà X đã đồng ý để vợ chồng ông L, bà Th phần đất làm lối đi.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không Th.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Trọng H bà Nguyễn Thị X:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th trả lại diện tích 208m^2 đất thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn Thạnh Mỹ huyện Đơn Dương, đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa 1/198 có chiều dài 104,1m.

- Phía Nam giáp thửa 1/198 có chiều dài 103,2m.

- Phía Đông giáp mương thủy lợi có chiều rộng 2m.

- Phía Tây giáp thửa 197 chiều rộng 2m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Tại Quyết định kháng nghị số 356/KN-VKS-DS ngày 23/7/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát. Bị đơn đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 208m^2. Cả nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Đơn Dương đã cấp cho nguyên đơn. Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát là vượt quá yêu cầu của của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm giữ nguyên Quyết định kháng nghị, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3, Điều 308 BLTTDS hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra lại tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Vợ chồng ông H, bà X khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà Th trả lại diện tích đất 208m^2 thuộc một phần thửa 198 tờ bản đồ số 11, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương. Vợ chồng ông L, bà Th không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng:

Diện tích đất tranh chấp tại thửa đất 198, tờ bản đồ số 11, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Đơn Dương (qua đo vẽ thực tế có diện tích 208m^2) có nguồn gốc là của ông H và vợ chồng ông Tr, bà L nhận chuyển nhượng của ông Dương Hải năm 2007. Giữa ông H, ông Tr, bà L có lập *"giấy thỏa thuận mua chung đất ngày 30/10/2007"* với nội dung đồng ý cho ông Tr, bà L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất để cho ông H là người trực tiếp canh tác (BL 96). Trong quá trình sử dụng đất, đến năm 2008 ông H chuyển nhượng lại cho ông L, bà Th một phần diện tích của thửa 198 có chiều ngang 02m, chiều dài đến hết lô đất để làm đường đi với giá 30.000.000đ, hai bên có lập giấy tay ngày 22/01/2008. Việc chuyển nhượng này ông Tr, bà L thừa nhận có biết và cũng thống nhất bán diện tích con đường đi cho ông L, bà Th (BL 85, 93). Tuy nhiên, năm 2011 khi đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Tr, bà L đã không chừa phần diện tích đường đi mà ông H đã bán cho ông L, bà Th. Ngày 30/5/2011 ông Tr, bà L được UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 401376 đối với toàn bộ diện tích đất tại thửa 198, trong đó có phần diện

tích đất là con đường đi. Ông H, bà X cũng thừa nhận, tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Tr, bà L thì đã có con đường mà hiện nay các bên đang tranh chấp (BL55). Như vậy, có căn cứ để xác định diện tích đất con đường mà các bên đang tranh chấp đã được ông H, ông Tr, bà L cùng thống nhất chuyển nhượng cho ông L, bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L, bà Th đã sử dụng để làm đường đi ổn định từ năm 2008 đến năm 2017 khi nguyên đơn múc đất sửa vườn mới phát hiện đất bị thiếu và phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H với bị đơn bằng giấy viết tay nên không đúng quy định pháp luật và căn cứ hồ sơ chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương cung cấp thể hiện trong suốt quá trình chuyển nhượng không có tên ông H. Đồng thời cho rằng thỏa thuận chừa phần đất đường đi giữa ông Tr, bà L với bị đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ chứng, chưa đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất của các đương sự.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 *"Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết"*. Trong vụ án này, cần xem xét lại tính đúng đắn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 255366 ngày 20/12/2013 đã cấp cho vợ chồng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X và cần thiết phải đưa UBND huyện Đơn Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để vụ án.

[3] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc loại tranh chấp không có giá ngạch theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Cấp sơ thẩm buộc ông L, bà Th chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương cần làm rõ và xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Xử:

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng về việc "*Tranh quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND huyện Đơn Dương (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Vũ Thị Nguyệt