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

Bản án số: 09/2020/DS-ST
Ngày: 13/5/2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Thạch Thị Lan Nhung.

+ Bà Đoàn Thị Ánh Hương.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Đoàn Hạnh Trang – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2019/TLST-DS ngày 18/3/2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2020/QĐXX ST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1967.

Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn Văn PL,** sinh năm: 1962.

Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Vợ chồng ông **Lê Kỷ M**, sinh năm: 1980.

Bà **Nguyễn Thị Diệu Tr,** sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Vợ chồng ông **Liều A N,** sinh năm: 1973.

Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền số 19/UQ-UBND ngày 12/5/2020.

(Tại phiên tòa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C; vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D; vợ chồng ông Lê Kỷ M, bà Nguyễn Thị Diệu Tr có mặt. Vợ chồng ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Minh A có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 20/02/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C trình bày: Năm 2017 ông T, bà C có nhận chuyển nhượng diện tích đất 16.272m^2 thuộc thửa 770, tờ bản đồ 36 xã P, huyện L của vợ chồng ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục và ông bà đã được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 29/11/2017.

Sau đó, ông bà có làm thủ tục tách thửa đất trên để chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông Lê Kỷ M, bà Nguyễn Thị Diệu Tr. Khi đo đạc để tách thửa thì diện tích đất thực tế ông bà sử dụng là 15.563,9m^2, thiếu 684,1m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Vợ chồng ông bà được biết diện tích đất bị thiếu là do vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D lấn chiếm sử dụng nên vợ chồng ông bà đã yêu cầu ông P, bà D trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông bà nhưng ông P, bà D không đồng ý trả. Ông P, bà D cho rằng năm 2016 ông N, bà Y đã chuyển nhượng cho ông P bà D diện tích đất ao và diện tích đất làm đường đi có chiều rộng 04m, chiều dài khoảng 60m nên hai bên không thỏa thuận được với nhau.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông P, bà D phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất gồm: Diện tích đất hiện nay ông P, bà D làm đường đi là 220m^2 thuộc một phần thửa 770 và 128m^2 thuộc một phần thửa 770 phía giáp ranh với thửa 561 tờ bản đồ số 36 xã P, huyện L.

Đối với phần đất ao ông P bà D đang sử dụng là 598m^2 gồm 238m^2 thuộc một phần thửa 770 đã cấp quyền sử dụng đất cho ông bà và 360m^2 thuộc một phần thửa 160 chưa cấp cho ai thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết mà hiện nay ông P bà D đang sử dụng thì cứ để cho ông bà sử dụng. Ngoài ra ông T, bà C không yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D trình bày:* Năm 2013 ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 8.003m^2 thuộc thửa 561, tờ bản đồ 36 xã Phúc Thọ của vợ chồng ông N, bà Y, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà đã canh tác ổn định. Đến năm 2016 vì có nhu cầu tưới nước cho thửa đất 561 nên ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà Y một cái ao và một lối đi (có chiều rộng 04m, chiều dài khoảng 60m) từ thửa 561 đi xuống ao. Đến năm 2017 vợ chồng ông N, bà Y mới chuyển nhượng thửa 770 cho vợ chồng ông T, bà C. Khi đến làm đất thì ông T, bà C cho rằng ông bà lấn chiếm diện tích đất ao và diện tích đất làm đường đi nêu trên là không đúng. Vì vậy, ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C. Đồng thời, ngày 29/11/2017 Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất 16.272m^2 thuộc thửa 770, tờ bản đồ 36 xã P, huyện L cho ông T, bà C bao gồm cả phần đất ao và đất làm đường đi mà ông P, bà D đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà Y là ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông bà. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y trình bày:* Năm 1993 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông L 2,9ha đất tại thôn P, xã P, huyện L. Việc chuyển nhượng có viết giấy tờ tay và một phần đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2000 còn lại khoản 1500m^2 chưa được cấp quyền sử dụng đất do đất sình.

Năm 2013 ông bà cũng có chuyển nhượng cho ông H, bà L diện tích đất khoảng 8000m^2, ông H bà L đã được cấp giấy chứng nhận và sau đó ông H, bà L bán cho ông P, bà D. Trong phần đất này có một phần đất sình lầy.

Năm 2016 ông bà có chuyển nhượng phần đất ao cho ông P, bà D. Ao này chưa được cấp quyền sử dụng đất nên ông bà không biết diện tích mà chỉ biết giáp ranh với ông Đỗ Hùng S và giáp đất ông T, bà C. Giá chuyển nhượng 47.000.000đồng, việc chuyển nhượng có viết giấy tay và bản chính giấy này ông P, bà D xin bản chính để giữ lại. Ông bà đã bàn giao đất ao cho ông P, bà D sử dụng từ năm 2016. Ông bà không chuyển nhượng lối đi xuống ao. Do ông P, bà D không có lối đi nên ông bà có cho ông P, bà D đi nhờ trên đất của ông bà. Giấy ghi "biên bản sang nhượng đất ao ghi ngày 7/1/2016" có ghi sang nhượng lối đi rộng 04m, dài khoảng 60m, tổng diện tích khoảng 1500m^2 là không đúng, ông bà không bán lối đi.

Năm 2017 ông bà chuyển nhượng cho ông T, bà C khoảng 1,6ha đất đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông T, bà C đã giao đủ tiền cho ông bà và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Trong diện tích đất này có một phần đất sình lầy chưa được cấp quyền sử dụng nhưng ông bà cũng không biết thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào. Khi chuyển nhượng đất cho ông T, bà C thì có ông P, bà D chứng kiến và ông bà thỏa thuận ông T, bà C phải cho ông P, bà D đi nhờ trên đất mà ông T, bà C muốn mua, do lối đi này lâu nay ông P, bà D đã đi. Nếu ông T, bà C đồng ý thì ông bà mới bán đất thì ông T, bà C đồng ý nên ông bà mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà C và hiện nay ông T, bà C đã được cấp quyền sử dụng đất cả lối đi này.

Nay giữa ông T, bà C và ông P, bà D tranh chấp thì ông bà yêu cầu ông P, bà D phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông T bà C và yêu cầu ông T, bà C phải cho ông P bà D một lối đi như đã thỏa thuận. Đồng thời, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Lê Kỷ M, bà Nguyễn Thị Diệu Tr trình bày:* Năm 2017 ông bà và vợ chồng ông T, bà C có góp tiền mua chung diện tích đất 16.272m^2 thuộc thửa 770, tờ bản đồ 36 xã P, huyện L của ông N, bà Y. Do là anh em họ hàng với nhau nên ông bà để cho ông T, bà C đứng tên trên mọi thủ tục sang nhượng, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Trong diện tích đất chuyển nhượng thì của ông bà hơn 05 sào còn của ông T, bà C khoảng hơn 01 ha. Ông bà góp 70.000.000đồng và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đứng tên ông T, bà C. Nay ông P, bà D lấn chiếm một phần diện tích đất trên thì ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì mà để cho ông T, bà C quyết định. Việc hai bên thỏa thuận mua chung đất thì hai bên

sẽ tự chia sau. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và cho ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục tách thửa, hợp thửa của ông N, bà Y được thực hiện theo đúng Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đồng thời, thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y cho ông T, bà C và đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà C được thực hiện theo đúng quy định.

Việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.272m^2 thuộc thửa 770, tờ bản đồ 36 xã Phúc Thọ cho ông N bà Y là đúng theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông N bà Y chuyển nhượng cho ông T, bà C, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà điều chỉnh tại trang IV là thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định 43. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, Ủy ban nhân dân huyện L sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thực hiện.

Đối với diện tích đất 360m^2 (đất ao) hiện nay ông P, bà D đang sử dụng chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ai và thửa đất này thuộc thửa 160, tờ bản đồ 36 xã Phúc Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C diện tích đất 128m^2 thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ số 36 xã P, huyện L.

Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D diện tích đất 220m^2 đất bờ ao và 238m^2 đất đã đào ao thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ số 36 xã P, huyện L. Ông P, bà D có trách nhiệm thanh toán giá trị diện tích đất

220m^2 đất thuộc một phần thửa 770, tờ bản đồ số 36 xã P, huyện L cho ông T, bà C là 11.000.000đồng.

Không chấp nhận của vợ chồng ông P, bà D về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã đào ao 238m^2 và đất bờ ao 220m^2 thuộc một phần thửa 770, tờ bản đồ số 36 xã P, huyện L đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà C. Vợ chồng ông T, bà C và vợ chồng Phào, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đang sử dụng.

Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C nên cần buộc ông P, bà D phải chịu toàn bộ tiền chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Buộc vợ chồng ông P, bà D phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng ông T bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa vợ chồng ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Minh A có đơn xin giải quyết vắng mặt nên cần căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt vợ chồng ông N, bà Y và ông An là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Vợ chồng ông T, bà C được cấp quyền sử dụng diện tích đất 16.272m^2 thuộc thửa 770, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại thôn Phúc Hưng, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông T, bà C cho rằng vợ chồng ông P, bà D lấn chiếm đất của ông bà thuộc một phần thửa 770, tờ bản đồ 36 xã P, huyện L nên vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông P, bà D phải trả lại diện tích đất lấn chiếm. Vì vậy, cần căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 Luật Đất Đai xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Năm 2017 vợ chồng ông T, bà C nhận chuyển nhượng diện tích đất 16.272m^2 thuộc thửa 770, tờ bản đồ 36 xã P, huyện L của vợ chồng ông Liều A N bà Nguyễn Thị Y. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, đến năm 2018 ông bà tiến hành đo đạc diện tích đất thửa 770 để làm thủ tục tách một phần thửa 770 cho vợ chồng ông Mùi bà Trang thì thiếu khoảng 684m^2, vợ chồng ông T, bà C cho rằng vợ chồng ông P, bà D lấn chiếm nên vợ chồng ông bà đã yêu cầu vợ chồng ông P, bà D phải trả lại. Tuy nhiên, vợ chồng ông P, bà D cho rằng: năm 2013 ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 8.003m^2 thuộc thửa 561, tờ bản đồ 36 xã Phúc Thọ của vợ chồng ông N, bà Y. Đến năm 2016 do có nhu cầu tưới nước cho thửa đất 561 nên vợ chồng ông P, bà D tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà Y một ao và một lối đi có chiều rộng 04m, chiều dài khoảng 60m để đi từ thửa 561 xuống ao. Đến năm 2017 vợ chồng ông N, bà Y mới chuyển nhượng diện tích đất thửa 770 tờ bản đồ 36 xã Phúc Thọ cho vợ chồng ông T, bà C. Khi đến canh tác sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà C cho rằng vợ chồng ông bà lấn chiếm diện tích đất ao và diện tích đất làm lối đi nêu trên nên ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà C.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh, thẩm định tại chỗ và theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cung cấp và các bên đương sự cũng thống nhất với kết quả đo đạc này thì thấy rằng: Diện tích đất ao vợ chồng ông P, bà D đang sử dụng là 598m^2 (gồm 238m^2 thuộc một phần thửa 770 đã cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà C và 360m^2 thuộc một phần thửa 160 chưa được cấp QSDĐ cho ai); Diện tích đất vợ chồng ông P, bà D sử dụng làm lối đi là 220m^2 thuộc một phần thửa 770; Diện tích đất giáp thửa 561 ông P, bà D sử dụng là 128m^2 thuộc một phần thửa 770, tờ bản đồ 36 xã P, huyện L.

Xét thấy: Ông P, bà D cho rằng, năm 2016 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông N, bà Y diện tích đất ao và lối đi xuống ao nên vợ chồng ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà C. Chứng cứ vợ chồng ông P, bà D xuất trình là "biên bản sang nhượng đất ao ghi ngày 7/1/2016 " có ghi sang nhượng lối đi rộng 04m, dài khoảng 60m, một mảnh ao, bờ bằng 1500m^2. Tòa án đã ủy thác lấy lời khai vợ chồng ông N, bà Y là người chuyển nhượng đất ao thì ông N, bà Y khẳng định năm 2016 ông bà có chuyển nhượng đất ao cho ông P, bà D nhưng vợ chồng ông bà không nhớ diện tích cụ thể và ông bà không chuyển nhượng lối đi cho ông P, bà D. Đồng thời, vợ chồng ông

N, bà Y và vợ chồng ông P bà D cũng thừa nhận việc sang nhượng đất ao hai bên có viết giấy tay, bà D là người trực tiếp viết giấy, viết xong bà Y có ký, ông N không ký mà bà Y ký tên ông N; Giấy sang nhượng đất ao vợ chồng ông P, bà D xin giữ lại bản chính. Tòa án cũng đã tiến hành trưng cầu giám định, chữ ký chữ viết tại "biên bản sang nhượng đất ao ghi ngày 7/1/2016" tại Kết luận giám định số 534/GĐ-PC09 ngày 05/3/2020 của Phòng Kỷ thuật Hình sự, Công an tỉnh Lâm Đồng kết luận chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nguyễn Thị Y đúng là của bà Y và không đủ cơ sở kết luận chữ ký Nhì dưới giấy này là của ông N còn phần ghi "*lối đi rộng 4m dài khoảng 60m*" là chữ điền thêm. Kết luận này phù hợp với lời khai của các bên đương sự nhưng bà D không thừa nhận là bà viết thêm vào giấy này, nhưng vợ chồng ông P, bà D lại đồng ý với kết luận giám định. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định ông N, bà Y sang nhượng diện tích đất ao cho ông P, bà D và không sang nhượng lối đi rộng 04m dài khoảng 60m như vợ chồng ông P, bà D trình bày. Hiện nay thửa 770 tờ bản đồ 36 đã được cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà C nhưng vợ chồng ông P, bà D lấn chiếm sử dụng một phần diện tích đất tại thửa 770 là không đúng quy định, do vậy vợ chồng ông T, bà C khởi kiện là hoàn toàn có cơ sở.

Tuy nhiên, tại phiên tòa vợ chồng ông T, bà C chỉ yêu cầu vợ chồng ông P, bà D phải trả lại diện tích đất hiện nay làm lối đi là 220m^2 và 128m^2 thuộc một phần thửa 770 phía giáp ranh với thửa 561 tờ bản đồ 36 mà vợ chồng ông P bà D đang sử dụng. Đối với phần đất ao vợ chồng ông P bà D đang sử dụng là 598m^2 gồm 238m^2 thuộc một phần thửa 770 và 360m^2 thuộc một phần thửa 160 thì vợ chồng ông T, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất này mà để cho vợ chồng ông P bà D sử dụng.

[4] Xét thấy: đối với phần diện tích đất ao vợ chồng ông P bà D đang sử dụng là 598m^2. Trong đó, có 238m^2 thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ số 36 đã cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà C và 360m^2 thuộc một phần thửa 160 chưa được cấp quyền sử dụng cho ai. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông N bà Y khẳng định vợ chồng ông bà sang nhượng đất ao cho vợ chồng ông P, bà D vào năm 2016 cụ thể diện tích bao nhiêu thì ông bà không nhớ, vị trí ao này nằm ở giữa; một bên là giáp đất ao của ông Vinh và một bên giáp đất ao của ông T bà C hiện đang sử dụng. Tại phiên tòa, ông T, bà C cho rằng 238m^2 đất ao thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ 36 đã được cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà nhưng ông N, bà Y đã chuyển nhượng diện tích đất ao này cho ông P, bà D và ông P, bà D đã sử dụng ổn định nên ông bà không yêu cầu giải

quyết đối với diện tích đất ao này, đây là sự tự nguyện của ông T, bà C. Vì vậy, cần giao 238m^2 đất ao thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ số 36 xã Phúc Thọ cho ông P, bà D tiếp tục sử dụng là phù hợp. Còn 360m^2 đất ao hiện nay chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ai, các bên không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

[5] Đối với diện tích đất là 220m^2 thuộc một phần thửa 770, hiện nay ông P, bà D đang sử dụng làm lối đi từ thửa 561 xuống ao thì ông N, bà Y khai thời điểm năm 2016 ông N, bà Y chuyển nhượng ao cho ông P, bà D thì ông N, bà Y thỏa thuận cho ông P, bà D đi nhờ trên diện tích đất của ông bà để xuống ao, lối đi này thuộc một phần thửa 770 có chiều ngang 01m, chiều dài nối từ thửa 561 đến ao. Nhưng nay theo kết quả đo đạc thì con đường có chiều rộng phía giáp thửa 561 là 7m, chiều rộng phía cuối ao là 2,7m, chiều dài phía giáp thửa 770 là 47,5m, chiều dài phía giáp ao ông P, bà D đang sử dụng là 6,3m và 38,8m. Năm 2017 ông N, bà Y chuyển nhượng diện tích đất thửa 770 cho ông T, bà C thì giữa ông N, bà Y có thỏa thuận với ông T, bà C phải cho ông P, bà D tiếp tục đi nhờ trên lối đi này thì Nhì, bà Y mới chuyển nhượng diện tích đất thửa 770 thì ông T, bà C đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà C cũng thừa nhận vấn đề này và ông bà cũng đồng ý cho ông P, bà D một lối đi rộng 01m từ thửa 561 xuống ao, chứ không phải 04m như ông P, bà D yêu cầu. Tại phiên tòa, ông T, bà C không đồng ý cho ông P, bà D lối đi như đã thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng diện tích đất thửa 770 của ông N, bà Y vì khi đó chỉ nói là cho đi nhờ. Còn ông P, bà D cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng lối đi này của ông N, bà Y nên ông bà yêu cầu được sử dụng lối đi này theo kết quả đo đạc của Tòa án. Nhưng chứng cứ ông P, bà D xuất trình là "biên bản sang nhượng đất ao ngày 7/1/2016" có sự giả mạo, viết thêm, nên yêu cầu của vợ chồng ông T, bà C là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, khi xem xét giải quyết cũng phải đảm bảo việc sử dụng đất liền kề của các bên, qua xem xét đối với diện tích đất ao 598m^2 là phần lòng ao chưa bao gồm bờ ao và ngoài lối đi này ông P bà D đang sử dụng để đi lại thì không còn lối đi nào khác để đi xuống ao. Tại phiên tòa, ông T, bà C cho rằng còn có lối đi khác nhưng phải mở lối đi trên đất của gia đình khác giáp ranh, chứ không phải đường dân sinh. Vì vậy, để đảm bảo việc các bên sử dụng ao và phù hợp với sự thỏa thuận của các bên cần buộc ông T, bà C phải mở cho ông P, bà D một lối đi. Nhưng lối đi ông P, bà D đang đi lại có chiều rộng 7m giáp thửa 561, chiều rộng cuối ao là 2,7m như hiện nay là không phù hợp. Còn lối đi mà

trước đây các bên thỏa thuận có chiều rộng 01m vừa làm bờ ao, vừa làm lối đi sẽ không đảm bảo trong việc vận chuyển máy móc, đường ống dẫn nước và không đảm bảo an toàn cho các bên. Do đó cần mở cho cho vợ chồng ông P, bà D lối đi có chiều rộng giáp thửa 561 là 2.7m, chiều rộng cuối ao là 2.7m, chiều dài giáp thửa 561 đến hết ao, có diện tích là 132m^2 thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ 36 là phù hợp. Đồng thời, buộc ông P, bà D phải thanh toán giá trị quyền sử dụng diện tích đất này cho ông T, bà C với số tiền là 6.600.000đồng (132m^2 x 50.000đồng/01m^2). Phần diện tích đất còn lại là 88m^2 thuộc một phần thửa 770 mà lâu nay ông P, bà D sử dụng làm lối đi thì buộc ông P, bà D phải trả lại cho ông T, bà C. Ông P, bà D và ông T bà C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với diện tích đất 128m^2 thuộc một phần thửa 770 phía giáp ranh với thửa 561, tờ bản đồ số 36 xã Phúc Thọ, thì tại phiên tòa vợ chồng ông P, bà D cũng đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà C nên cần buộc vợ chồng ông P, bà D phải trả lại diện tích đất này cho vợ chồng ông T, bà C là phù hợp.

[7] Đối với việc vợ chồng ông P, bà D cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng đất ao và con đường rộng 04m, chiều dài khoảng 60m thuộc một phần thửa 770 nhưng diện tích đất này Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà C nên vợ chồng ông bà yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 770. Xét thấy, Ủy ban nhân dân huyện L khẳng định việc tách, hợp thửa đất của ông N, bà Y và hồ sơ chuyển nhượng của ông N, bà Y sang cho ông T, bà C đã thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Đồng thời, như đã nhận định phân tích nêu trên, vợ chồng ông N, bà Y không chuyển nhượng lối đi 220m^2 thuộc một phần thửa 770 cho vợ chồng ông P bà D, còn 238m^2 đất ao thuộc thửa 770 hiện nay ông P, bà D sử dụng nhưng cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà C thì ông T, bà C cũng không có yêu cầu gì đối với diện tích đất này mà ông T, bà C đồng ý giao cho ông P, bà D sử dụng nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận đã cấp đối với phần đất này mà ông T bà C và ông P, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đang sử dụng. Vì vậy, căn cứ hướng dẫn tại Mục II, Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tôi cáo; Điều 106 Luật Đất đai không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà D về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CC218335 cấp ngày 19/4/2016 đứng tên ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y đã được điều chỉnh chuyển nhượng đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C vào ngày 29/11/2017.

[8]. Về chi phí tố tụng: Việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trưng cầu giám định là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T, bà C đã tạm nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 10.200.000đồng, chi phí trưng cầu giám định là 4.800.000đồng. Tổng cộng là 15.000.000đồng. Vì vậy, buộc vợ chồng ông P bà D phải thanh toán lại số tiền 15.000.000đồng cho vợ chồng ông T bà C là phù hợp.

[9].Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần đất phải trả cho nguyên đơn. Cụ thể diện tích đất 348m^2 thuộc thửa 770 (gồm 128m^2 giáp ranh thửa 561 + 220m^2 đất làm lối đi) có giá trị 17.400.000đồng (348m^2 x 50.000đồng/m^2). Vì vậy, vợ chồng ông P, bà D phải chịu 870.000đồng (17.400.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 161, Điều 165, Điều 203, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 106, Điều 166 Luật Đất Đai năm 2013.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C diện tích đất 216m^2 (trong đó có 128m^2 giáp ranh thửa 561 và 88m^2 lối đi cũ) thuộc một phần thửa 770, tờ bản đồ 36 tọa lạc tại thôn Phúc Hưng, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Có trích lục họa đồ kèm theo).

Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D diện tích đất 132m^2 làm lối đi (có tứ cận chiều rộng giáp thửa 561 là 2.7m và chiều rộng cuối ao là 2.7m, chiều dài giáp thửa 561 tới ao là 6,3m, chiều dài hết ao là 38,8m) và 238m^2 đất ao thuộc một phần thửa 770 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại thôn Phúc Hưng, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (Có trích lục họa đồ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C giá trị quyền sử dụng đất làm đường đi số tiền là: 6.600.000đồng (Sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC218335 cấp ngày 19/4/2016 đứng tên ông Liều A N, bà Nguyễn Thị Y đã được điều chỉnh chuyển nhượng đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C vào ngày 29/11/2017.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C và vợ chồng Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đang sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C số tiền 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng) bao gồm tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí trưng cầu giám định mà vợ chồng ông T, bà C đã tạm nộp.

3. Về án phí: Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí 1.250.000đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn

đồng) mà vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001045 ngày 18/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn PL, bà Nguyễn Thị D phải chịu 870.000đồng (Tám trăm bảy mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự".

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/5/2020) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thái Sơn