

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 59/2023/DS-PT

Ngày: 27-3-2023

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch
Ông Dur Thành Trung

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 22 tháng 3 năm 2023 và ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: vợ chồng ông Đinh M, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953. Địa chỉ: thôn TX 2, xã XT, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị H1- Văn phòng luật sư TP thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: 297 HBT, Phường N, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: ông Lê Cao S, sinh năm 1955.

Địa chỉ: số 61/5 thôn TX 2, xã XT, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Cao S
(*Ông M, luật sư H1 có mặt, ông S có đơn xin vắng mặt tại buổi tuyên án*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H trình bày: Gia đình ông, bà sử dụng thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, có diện tích khoảng 1.272m². Năm 2000, ông, bà được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139222 ngày 29/12/2000 với diện tích được cấp là 1.067m². Năm 2005, ông, bà được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt điều chỉnh diện tích đất nông nghiệp còn lại là 667m² (phần 400 m² chuyển sang đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 4201131065). Đến năm 2013 theo chủ trương chung mở đường vào khu quy hoạch xã Xuân Trường 2, vì vậy tại Quyết định 1702/QĐ – UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã thu hồi diện tích 50,57m² thuộc một phần thửa 283, diện tích còn lại của ông, bà là khoảng 616.43m². Sau khi dự án mở rộng đường hoàn thành, do nhà đất của ông, bà thấp hơn mặt đường, vì vậy, ông bà thuê xe đổ đất vào diện tích đất nói trên cho bằng với mặt đường để thuận tiện cho việc đi lại. Vào năm 2019, hộ ông Lê Cao S có đất liền kề đã lấn chiếm đất của ông, bà với diện tích ban đầu khi khởi kiện khoảng hơn 50m² (4.2m x 12m = 50m²), thuộc thửa đất 283, tờ bản đồ số 28, tại xã Trường Xuân 2, Xuân Trường, thành phố Đà Lạt để làm lối đi riêng vào nhà ông S. Ông, bà đã nhiều lần thỏa thuận với ông Lê Cao S nhưng ông S vẫn không trả lại cho ông, bà. Ngày 10/12/2021, sau khi đo vẽ lại diện tích đất các bên đã thống nhất ranh giới đối với bờ ta luy đá nên không tranh chấp phần này, còn lại diện tích đất ông Lê Cao S lấn chiếm 5,8m² thuộc một phần thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH A. Hiện nay ông S sử dụng phần diện tích 5,8m² này làm lối đi, sau khi trừ đi lộ giới 1,8m², thì phần ông S lấn chiếm của gia đình ông, bà là 04m².

Nay, ông, bà yêu cầu ông Lê Cao S trả lại diện tích đất lấn chiếm sau khi trừ lộ giới là 04m² thuộc phần số 03 và 04 của Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ký ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH A.

Ông, bà đồng ý lấy Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH A làm căn cứ giải quyết vụ án. Lấy giá 600.000đ/m² làm căn cứ tính giá trị tài sản tranh chấp để giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Cao S trình bày: Ông là người sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, có diện tích khoảng 3.407,77m², phần diện tích đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do đất đang có tranh chấp với ông M và bà H. Phần đất ông M đang tranh chấp với ông thì ông sử dụng làm lối đi của gia đình vào năm 2007, thời điểm đó do ông và gia đình ông M thỏa thuận (*chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản gì*). Trước đó, gia đình ông mở đường đi qua phần đất nhà ông M, bà H. Năm 2007, thì quay nhà qua hướng đông bắc và mở lối đi theo hướng hiện tại. Hiện nay, do phần đất phía trước nhà ông có bờ ta luy cao, chỉ có lối đi hiện tại là thuận tiện cho việc đi lại. Nếu trả lại đất cho ông M, bà H thì ông không có lối đi nào khác.

Ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm diện tích 04m² thuộc phần số 03 và 04 của họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH An Thịnh ký ngày 10/12/2021 thì ông không đồng ý, lối đi ông đang sử dụng chỉ khoảng 3,2m² và phần diện tích ông sử dụng để làm lối đi là phần đất nằm trong vỉa hè, là đất công sản, không phải đất của ông M, bà H nên ông không lấn chiếm đất của ông M, bà H.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 40/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Cao S.

Buộc ông Lê Cao S phải trả lại cho ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H phần diện tích 04m² thuộc một phần thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (phần số 03 và 04 của họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH An Thịnh sau khi trừ đi lộ giới).

(Kèm theo Bản án là họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH A).

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

Ngày 11/8/2022 bị đơn ông Lê Cao S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Bị đơn ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất đang tranh chấp là con đường đi của gia đình ông. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông M, bà H cho rằng ông S lấn chiếm 04m² thuộc một phần thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, nên yêu cầu ông S trả lại. Ông S không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Cao S thì thấy rằng

Ông M, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139222 ngày 29/12/2000 đối với thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.067m². Năm 2018 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó diện tích đất nông nghiệp là 667m² và 400m² đất ở. Năm 2013 Nhà nước đã thu hồi 50,57m² đất nông nghiệp để làm đường nên diện tích đất còn lại của thửa 283 là 616,43m².

Ông Lê Cao S là người sử dụng đất thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, có diện tích khoảng 3.407,77m², phần diện tích đất này ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*bút lục 54 đến 56*).

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH An Thịnh ngày 10/12/2021 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 5,8m², sau khi trừ đi lộ giới thì còn lại là 04m² (vị trí số 03 và số 04). Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000.

Theo tờ bản đồ đo đạc năm 1997 thể hiện thửa số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14) của nguyên đơn có chiều ngang giáp đường là 13,17m² và hai cạnh của thửa đất thẳng hàng và song song với nhau, đối chiếu với họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 thể hiện, chiều ngang giáp đường là 12,5m (trong đó đã bao gồm cả diện tích đất các bên tranh chấp) và phần đất tranh chấp cắt xéo vào phần mặt tiền của thửa 144.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp ông Lê Cao S đang sử dụng để làm lối đi vào nhà ông S. Ông Lê Cao S cho rằng diện tích đất đang tranh chấp ông và gia đình ông M đã thỏa thuận miệng để ông sử dụng làm lối đi, tuy nhiên ông M, bà H không thừa nhận, thực tế phần đất tranh chấp bị đơn sử dụng vào năm 2019 sau khi nguyên đơn thuê xe đổ đất vào phần đất của nguyên đơn, phần tiếp giáp với đất của nguyên đơn bị đơn đã đổ một phần bê tông kéo từ sân nhà bị đơn nối vào phần diện tích đất mặt tiền của nguyên đơn, nên giữa các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2019. Do đó không có căn cứ để xác định phần đất các bên tranh chấp được hai bên thỏa thuận làm lối đi cho gia đình bị đơn như lời trình bày của bị đơn.

Ông S cho rằng lối đi hiện tại qua đất nhà ông M, bà H là lối đi thuận tiện nhất, nếu trả lại đất cho ông M, bà H thì ông không có lối đi nào khác. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH An Thịnh ngày 10/12/2021 thể hiện mặt tiền thửa đất số 139, tờ bản đồ số 28 (mới là 14) mà ông S đang sử dụng giáp với phần đường nhựa, không bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất cũng như đánh giá toàn diện chứng cứ và chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông S phải trả lại cho ông M, bà H 04m² đất đã lấn chiếm là có căn cứ.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Cao S, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Lê Cao S.

Buộc ông Lê Cao S phải trả lại cho ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H phần diện tích 04m² thuộc một phần thửa đất số 283 (thửa mới 144), tờ bản đồ số 28 (mới là 14), tọa lạc tại thôn TX 2, xã XT, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (phần số 03 và 04 của họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH An Thịnh sau khi trừ đi lộ giới).

(Kèm theo Bản án là họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH An Thịnh).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Cao S phải trả cho ông Đinh M, bà Nguyễn Thị H 7.517.900đ *(bảy triệu năm trăm mười bảy ngàn chín trăm đồng)* tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Ông Lê Cao S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LD (1);
- TAND Tp. Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Lê Thị Vân