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

Bản án số: 65/2022/DS-PT
Ngày: 30-5-2022
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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 30 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLPT- DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp: "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 95/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2022/QĐ-PT ngày 24/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐ-PT ngày 19/4/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 197/TB-PT ngày 12/5/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Lữ Quốc H, sinh năm: 1978, bà Võ Thị H, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Ông L, sinh năm: 1979; cư trú tại số 274, thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Lý Hùng V, sinh năm: 1965, bà Lê Thị M, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông V có mặt, bà M vắng mặt.

2/ Bà Lơ Mu KGơ R, sinh năm: 1960; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Bà Hoàng Thị Kim X, sinh năm: 1984; cư trú tại số 274, thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Ông Ha T, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Ông Đào D, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Ông Trương Minh Th, sinh năm: 1986; cư trú tại thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7/ Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8/ Ông Trịnh Phú N, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn R'Chai 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

9/ Ông Nguyễn H, sinh năm: 1973; cư trú tại số 336, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người làm chứng:

1/ Ông Liên Hót Ha Đ, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn K'N, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Ông Ka Sa Ha KR, sinh năm: 1957; cư trú tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Ông L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm thì: Vợ chồng ông, bà là người sử dụng diện tích Quyền sử dụng đất 660/3.202m^2 và 1880/1.301m^2 (đã được điều chỉnh theo Thông báo 55/TB-UBND ngày 22/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng), thuộc tờ bản đồ số 23, thôn R', xã Phú Hội, Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN728050 ngày 05/3/2013, sử dụng và canh tác diện ổn định, không tranh chấp. Giáp ranh phía Tây thửa đất số 660 của vợ chồng ông, bà thửa đất 665 và thửa 667 là đất của ông Ka Sá Ha Kr là một con mương lộ thiên rộng khoảng 0,5m chạy xuyên suốt giữa đất của hai gia đình, không có con đường đi nào thể hiện. Phía bên trong đuôi đất, phía Nam cuối con mương của hai gia đình là đất của ông Lý Hùng V. Năm 2018 ông V chuyển nhượng Quyền sử dụng

đất cho Ông L, ông S đã san lấp mặt bằng, đổ đất và làm đường chia lô làm các con đường để chuyển nhượng cho người khác. Ngày 17/9/2019 vợ chồng ông, bà đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nhưng không được giải quyết, ngày 22/9/2019 ông S tiếp tục cho người đổ bê tông làm đường trên đất gia đình vợ chồng ông, bà.

Theo họa đồ năm 2013, khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Bạch Ngọc C và bà Trần Thị H thì đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh thửa 660 giảm 50m^2 phía Nam so với đường chính, thửa 1880 giảm 49m^2 phía Nam so với đường chính, không điều chỉnh gì ở phần đất giáp con mương. Sau khi điều chỉnh thì vợ chồng ông, bà được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 4.503m^2. Vợ chồng ông, bà không đồng ý với họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 08/11/2019 vì diện tích đất của vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng thì có cán bộ đo đạc và vẽ theo từng điểm năm 2013 là đã được chỉnh lý, vợ chồng ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp, hiện trạng sử dụng đất không có sự thay đổi nào vì vợ chồng ông, bà chưa hiến đất cũng như chưa yêu cầu mở đường đi và đã được Ủy ban nhân dân huyện công nhận theo Công văn số 238/UBND ngày 01/02/2021 về việc phúc đáp công văn số 01/CV-DS ngày 05/01/2021 của Tòa án huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào họa đồ trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN728050 ngày 05/3/2013 và trích lục hoạ đồ số 603/TLHĐ-VPĐK ngày 22/01/2013 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết. Theo biên bản định giá ngày 16/8/2019 thì đối với diện tích đất thuộc các thửa đất số 660 và 1880, tờ bản đồ số 23, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc đất nông nghiệp, vị trí 03 có đơn giá là 41.000đ/m^2, hệ số điều chỉnh 2,0 lần. Trên đất có đường bê tông độ dày 13cm, trung bình 01m^2 đất thì đổ 0,13m^3 bê tông, 01m^3 bê tông có đơn giá là 1.556.407đ. Định giá diện tích đất trên theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 600.000.000đ/1.000m^2 (01 sào). Theo kết quả định giá này vợ chồng ông, bà không đồng ý với việc định giá trên vì diện tích đất của ông S ở phía trong nên ông S lấn chiếm đất của vợ chồng ông, bà để làm đường đi để ông S thuận tiện cho việc chuyển nhượng đất ông S chứ không phải đất được nhà nước đền bù để làm đường đi hợp pháp nên vợ chồng ông, bà yêu cầu ông S trục bỏ con đường bê tông trả lại hiện trạng đất. Do đó vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Ông L trả lại diện tích Quyền sử dụng đất là con đường đi từ sát mép mương nước lộ thiện rộng khoảng 0,5m với tổng diện tích khoảng 300m^2 (phía tây) thuộc một phần thửa đất số 660, tờ bản đồ số 23, thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của Ông L thì: năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lý Hùng V diện tích Quyền sử dụng đất thuộc các thửa 73/7.996,1m^2, 658/1.896m^2, 659/2.208m^2, 660/3.389m^2, tờ bản đồ số 24, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm

Đồng, khi nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Lý Hùng V thực tế đã có con đường đi vào đất do gia đình ông V và các hộ dân cùng nhau sử dụng từ trước năm 1975, sau đó ông đã làm lại đường toàn tuyến từ tỉnh lộ ĐT 724 vào đến diện tích đất của ông. Ông đã bỏ ra hơn 200.000.000đ để làm con đường này. Riêng phần đất giáp với đất ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H do có đường mương nên ông đã bỏ cống và đổ bê tông toàn tuyến chiều dài khoảng 70m chi phí hơn 100.000.000đ, nhưng khi làm ông không lấn chiếm đất của ông Hiệp bà Hoa, ông chỉ làm theo hiện trạng đường đi cũ. Trước khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Lý Hùng V thì ông đã tìm hiểu và được biết con đường đi này thể hiện trên bản đồ bản đồ năm 2013 là đường đi, không thuộc diện tích đất của ai.

Nay vợ chồng ông H, bà H yêu cầu ông trả lại phần diện tích đất khoảng 300m^2, thuộc một phần thửa đất số 660, tờ bản đồ số 23, thôn R', xã P, huyện Đ mà ông đã làm đường đi thì ông không đồng ý vì ông không lấn chiếm đất của vợ chồng ông H, bà H vì ông chỉ làm lại đường theo hiện trạng đường đi cũ có trước; đồng thời đối chiếu theo họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 08/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì ông không lấn chiếm đất của vợ chồng ông H, bà H.

- Theo lời trình bày của ông Lý Hùng V thì: Vào năm 1965 cha của ông tên là Lý Sóc (đã chết) có khai phá diện tích đất khoảng 2.000m^2 gần Ông Ha T và ông Ha Hét tại thôn R', xã Phú Hội. Sau đó ông và cha của ông tiếp tục khai phá thêm, thời điểm đó đã có con đường đi khoảng 02m, con đường mà hiện nay vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp. Đến năm 2010 ông Bạch Ngọc Cường vào nhận chuyển nhượng đất mà hiện trạng lúc này vợ chồng ông H, bà H đang sử dụng. Lúc đó ông Cường có cho ông thêm 01m đất để làm đường đi, hiện trạng lúc này đường đi là 03m và 01 mương nước chảy ngang qua 01m. Năm 2013 ông Cường chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà H. Năm 2018 ông chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho Ông L, hiện trạng lúc ông chuyển nhượng đất cho ông S đã có đường đi 03m và 01 con mương nước bề ngang khoảng 01m. Sau đó Ông L có đổ bê tông con đường đi này. Ngoài con đường đi mà vợ chồng bà Hoa, ông Hiệp và Ông L đang tranh chấp thì không còn con đường nào để các hộ đi vào đất canh tác. Con đường đi vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp đã hình thành từ năm 1965, khi ông chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông S thì đã có con đường đi này. Việc vợ chồng ông H, bà H khởi kiện ông S vì cho rằng con đường này nằm trên diện tích đất của vợ chồng ông H, bà H là không đúng sự thật. Nay vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để trả lại hiện trạng con đường đi cho các hộ vẫn đang đi trên con đường này.

- Theo lời trình bày của Ông Trịnh Phú N thì: Ông đã sinh sống từ nhỏ cho đến nay gần diện tích đất của vợ chồng ông H, bà H, trước khi vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Cường thì hiện trạng đã có con

đường đi. Năm 2018 Ông L có nhận chuyển nhượng diện tích đất gần diện tích đất vợ chồng ông H, bà H và ông S có đổ con đường bê tông trên con đường hiện hữu có sẵn, gia đình ông và các hộ dân vẫn đi canh tác trên con đường này. Ngoài đường đi vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp thì không còn con đường nào khác để đi lại vào đất của ông và các hộ. Nay vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để trả lại hiện trạng con đường đi cho các hộ vẫn đang đi trên con đường này.

- Theo lời trình bày của Ông Trương Minh Th thì: Năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Ông L tại khu vực thôn R', xã Phú Hội. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì hiện trạng đã có 01 con đường đi lại, ông S đã đổ bê tông con đường đi này theo như hiện trạng con đường đi trước đây. Đến năm 2019 thì vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp về con đường đi, vợ chồng ông H, bà H đã dùng gạch xây trên con đường đi mà Ông L đã đổ bê tông từ năm 2018 và không cho các hộ đã nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Ông L đi trên con đường này. Ngoài đường đi vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp thì không còn con đường nào khác để đi lại vào đất của ông và các hộ. Nay vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Lơ Mu K Gơ R thì: Con đường hiện nay mà vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp có từ trước đến nay, từ năm 1980 hàng ngày bà vẫn đi làm ruộng trên con đường này. Vợ chồng ông H, bà H cho rằng con đường này nằm trên diện tích đất của vợ chồng ông H, bà H là không đúng vì vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất đang sử dụng vào năm 2013, khi vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng đất thì con đường này đã có sẵn. Ngoài con đường đi này thì bà và các hộ thường xuyên đi trên con đường này không còn con đường nào đi lại vào đất của mình để canh tác. Nay vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp con đường đi thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Ha T thì: Con đường hiện nay mà vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp đã hình thành từ trước đến nay vì từ năm 1979 ông đã khai phá đất và làm ruộng phía trong đất và đã đi trên con đường này từ đó cho đến nay. Vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất hiện nay đang sử dụng từ năm 2009, khi đó hiện trạng đã có con đường đi. Việc vợ chồng ông H, bà H cho rằng con đường đi đang tranh chấp với Ông L nằm trên đất vợ chồng ông H, bà H là không đúng, ông là người hàng ngày đi trên con đường này từ năm 1979 cho đến nay. Ngoài con đường đi này thì ông và các hộ thường xuyên đi trên con đường này không còn con đường nào đi lại vào đất của mình để canh tác. Nay vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để trả lại hiện trạng con đường đi cho các hộ vẫn đang đi trên con đường này.

- Theo lời trình bày của Bà Hoàng Thị Kim X thì: Bà nhận chuyển nhượng đất và đi lại trên con đường mà vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp vào năm 2018. Con đường hiện nay vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp thì hình thành từ khi bà nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, trước khi nhận chuyển nhượng bà đã thấy có đường đi và bà được biết được đường đi này Ông L đã đổ bê tông từ năm 2018 trên con đường hiện hữu có sẵn trước đây, diện tích đất của bà phải đi ngang qua con đường này. Ngoài đường đi này thì không còn con đường nào khác để đi vào đất của bà và các hộ. Nay vợ chồng ông H, bà H và ông S tranh chấp con đường đi thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Đào D thì: Diện tích đất ông đang sinh sống có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng vào năm 2009, khi ông nhận chuyển nhượng thì đã có đường đi mà hiện nay vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp. Từ trước đến nay các hộ vẫn đi lại trên con đường này. Khi ông Lý Hùng V chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Ông L và ông S đổ bê tông đường đi thì giữa vợ chồng ông H, bà H và ông S xảy ra tranh chấp. Hàng ngày ông vẫn đi làm trên con đường này từ trước đến nay. Ngoài đường đi nói trên thì không còn con đường nào khác để đi lại vào đất của ông và các hộ. Nay các bên tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để trả lại hiện trạng con đường đi cho các hộ vẫn đang đi trên con đường này.

- Ông Nguyễn Quốc V trình bày: Vào năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Lý Hùng V, khi ông nhận chuyển nhượng thì đã có 01 con đường đi, ông và các hộ vẫn đi trên con đường này. Khi ông vào ở và sinh sống thì vợ chồng ông H, bà H đã lấn chiếm con đường đi chung và tự ý xây dựng hàng rào, vợ chồng ông H, bà H cho rằng đường đi chung là của vợ chồng ông H, bà H. Ngoài đường đi này thì không còn con đường nào khác để đi lại vào diện tích đất của ông và các hộ. Nay các bên tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn H thì: Từ năm 2010 ông có hầm đá bên trong con đường đi mà vợ chồng ông H, bà H và ông S đang tranh chấp, ông thường xuyên vào chở đá và đi trên con đường này, con đường này đã có từ trước đến nay. Năm 2018 khi Ông L nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Lý Hùng V thì ông là người trực tiếp đi san lấp mặt bằng, con đường này ông và các hộ vẫn đi từ trước đến nay không ai tranh chấp, lấn chiếm. Việc vợ chồng ông H, bà H tranh chấp con đường này là không đúng. Ngoài đường đi đang tranh chấp thì không còn con đường nào khác để đi lại vào diện tích đất của ông và các hộ. Nay các bên tranh chấp con đường đi thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 95/2021/DS-ST ngày 29/11/2021; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đối với bị đơn Ông L.

Công nhận diện tích đất 156,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 660, tờ bản đồ số 23 (299), xã Phú Hội, Đức Trọng, Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN728050 ngày 05/3/2013 mang tên ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H.

Buộc Ông L có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần đường bê tông xây dựng trên diện tích đất 156,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 660, tờ bản đồ số 23(299), xã Phú Hội, Đức Trọng và trả lại toàn bộ diện tích đất 156,8m^2 nêu trên cho vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H (Có họa đồ lô đất kèm theo).

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

Ngày 20/12/2021 Ông L kháng cáo Bản án sơ thẩm; yêu cầu giải quyết rõ ràng ranh giới đất giữa vợ chồng ông H, bà H đang sử dụng để không làm ảnh hưởng đến con đường mà các hộ đang sử dụng làm đường đi để sản xuất và sinh hoạt.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H và Ông L thỏa thuận với nhau, cụ thể: Ông L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 100.000.000đ, công nhận con đường hiện hữu là con đường đi chung; về chi phí tố tụng mỗi bên chịu ½ chi phí.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ông L thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 100.000.000đ theo thỏa thuận, xác định con đường hiện hữu là con đường đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông L trả lại lô đất có diện tích 250m^2 là con đường đi qua đất của vợ chồng ông H, bà H, thuộc một phần thửa 660, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn R'Chai II, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông L cho rằng diện tích con đường đi đã có từ trước, sau khi ông nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất phía sau đất của ông Lý Hùng V thì có đường đi qua đất của vợ chồng ông H, bà H, sau đó ông đã đổ bê tông để sửa chữa, nâng cấp lại con đường nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích Quyền sử dụng đất 3.202m^2, thuộc thửa 660 và diện tích Quyền sử dụng đất 1.301m^2, thuộc thửa 1880, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn R', xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng của ông Bạch Ngọc C, bà Trần Thị H. Sau đó vợ chồng ông H, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN728050 ngày 05/3/2013 đối với toàn bộ diện tích Quyền sử dụng đất nói trên. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông H, bà H trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông, bà sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, giáp ranh thửa đất của ông, bà có mương nước rộng khoảng 0,5m chạy thẳng giữa đất của vợ chồng ông H, bà H và ông Ha Đoan, phía cuối mương nước giáp đất của ông Lý Hùng V. Đến tháng 8/2018 ông V chuyển nhượng đất của ông cho Ông L, ông S đã san lấp mặt bằng đất và chia đôi lô đất làm con đường đi trên đất của vợ chồng ông H, bà H mà trước đó ông V đi nhờ nên vợ chồng ông H, bà H tranh chấp với Ông L. Theo Ông L trình bày thì tháng 08/2018 ông nhận chuyển nhượng của ông Lý Hùng V, bà Lê Thị M diện tích Quyền sử dụng đất 7.996,1m^2, thuộc thửa 73; 1.896m^2, thuộc thửa 658; diện tích 2.208m^2, thuộc thửa 659; diện tích 3.389m^2, thuộc thửa 660, cùng tờ bản đồ số 24, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì thực tế đất đã có đường đi, sau khi ông S nhận chuyển nhượng đất thì đã làm lại toàn bộ con đường đi này, do đó vợ chồng ông H, bà H cho rằng ông lấn đất thì ông không đồng ý.

Theo Thông báo số 55/TB-UBND ngày 22/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Thông báo số 366/TBBĐ-VPĐK ngày 22/01/2013 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích đất của vợ chồng ông Bạch Ngọc C, bà Trần Thị H và chỉnh lý hồ sơ địa chính do điều chỉnh diện tích thì thửa 660, diện tích đất 3.202m^2, giảm 50m^2; thửa 1880, diện tích 1.301m^2, giảm 49m^2, tờ bản đồ số 23, xã Phú Hội do sử dụng sai ranh. Sau khi vợ chồng ông Cường, bà Hạnh chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông H, bà H thì vợ chồng ông H, bà H sử dụng, không điều chỉnh đăng ký biến động gì.

[2.2] Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 09/4/2022 thì hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà H là 4.249,4m^2; trong đó thửa 1880 có diện tích là 1.301m^2, thửa 660 có diện tích là 3.202m^2 và diện tích đất tranh chấp là 213,8m^2 (hiện trạng là đường đi). Tại Văn bản số 238/UBND ngày 01/02/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thể hiện nội dung *"...Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì từ khi vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Cường, bà Hạnh và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 728050 ngày 05/3/2013 cho đến nay thửa đất số 660 và thửa 1880 không được điều chỉnh giảm diện tích để làm đường đi. Theo bản đồ địa chính xã Phú Hội đo đạc năm 1993 thì thửa đất số 660, diện tích 3.202m^2 và thửa 1880 diện tích 1.301m^2, tờ bản đồ số 23 chỉ có phía Bắc giáp đường cụt, ngoài ra không giáp đường đi nào khác, ngoài con đường nêu trên thì thửa đất số 660 có phía Tây giáp đường đi và mương, thửa số 1880 phía Đông giáp đường đi. Theo Văn bản số 1064/UBND ngày 31/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện về việc cập nhập chỉ tiêu về lộ giới và thực hiện quản lý tuyến đường trên địa bàn theo quy định, trong đó có nội dung: "2. Đối với các tuyến đường trên địa bàn các xã nông thôn mới: áp dụng lộ giới theo các quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới được phê duyệt. Ngoài ra, đối với các tuyến đường đã được thể hiện trên bản đồ trên bản đồ địa chính mới đo đạc và phê duyệt năm 2013 nhưng chưa được thể hiện trên bản đồ địa chính đo đạc năm 1993 và 2007 trên địa bàn huyện thì phải lập các thủ tục xin phépp mở đường và được Ủy ban nhân dân huyện chấp thuận chủ trương để làm cơ sở giải quyết các vấn đề liên quan đến lộ giới và đất đai của nhân dân trên địa bàn". Con đường giáp thửa đất số 660 và 1880 thể hiện trên họa đồ đo đạc năm 2013, chưa lập các thủ tục xin phép mở đường nên chưa được công nhận theo quy định"*. Như vậy diện tích Quyền sử dụng đất (đường đi) 213,8m^2 đang tranh chấp do các hộ dân tự ý mở làm lối đi chung, hiện nay toàn bộ diện tích đất này đang nằm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông H, bà H. Do đó vợ chồng ông H, bà H yêu cầu Ông L trả lại diện tích Quyền sử dụng đất 213,8m^2, thuộc thửa 660, tờ bản đồ số 23, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa vợ chồng ông H, bà H và ông S thỏa thuận với nhau, cụ thể: ông S có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 100.000.000đ, công nhận con đường hiện hữu là con đường đi chung. Xét sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày chi phí để làm đường đi do ông S tự bỏ ra, không ai tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 5.448.000đ; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm là 16.018.520đ, tổng số tiền là 21.466.520đ (vợ chồng ông H, bà H đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Tại phiên tòa vợ chồng ông H, bà H và ông S thống nhất mỗi bên chịu ½ chi phí vừa nêu, do đó buộc ông S có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 10.733.260đ.

[5] Với những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của Ông L, sửa Bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, .

[6] Về án phí: Do sửa án nên Ông L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Ông S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 5.000.000đ (100.000.000đ x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165, 295 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 245, 246 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5, 7 Điều 166, Điều 173, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 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 một phần kháng cáo của Ông L, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H về việc: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" đối với Ông L.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Ông L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng),

2.2. Công nhận con đường có diện tích 213,8m^2 thuộc một phần thửa 660, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là đường đi chung của vợ chồng ông H, bà H; ông S và các hộ dân sống phía trong đất của nguyên đơn (ký hiệu số 2 trong họa đồ).

2.3. Vợ chồng ông H, bà H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN728050 ngày 05/3/2013 theo quy định của pháp luật sau khi Ông L đã thanh toán xong số tiền nói trên.

(Có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 09/4/2022 kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H và Ông L mỗi bên phải chịu 10.733.260đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc Ông L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H số tiền 10.733.260đ (mười triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn hai trăm sáu mươi đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Ông L phải chịu 5.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00007281 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông S còn phải nộp 4.700.000đ.

Vợ chồng ông Lữ Quốc H, bà Võ Thị H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông H, bà H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013421 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Ông L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đ (01);
- Chi cục THADS huyện Đ (01);
- Đương sự (11);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch