

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **126/2017/DS-PT**

Ngày: 20-12-2017

V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất, tranh chấp lối đi
chung

**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 Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng

Ông Nguyễn Hữu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2017/TLDS-PT ngày 18 tháng
10 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi chung*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa
án nhân dân huyện DL bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 271/2017/QĐ-PT ngày 23/11/2017
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1958
Địa chỉ: Số 1160/3 HV, tổ 18, TT. DL, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967
Địa chỉ: Số 1160/5 HV, tổ 18, TT. DL, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Hồng Ng, sinh năm 1964
Địa chỉ: Tổ 18, TT. DL, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng (*văn bản ủy quyền ngày
05/10/2017*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Q:
Luật sư Huỳnh Hải Đ – Văn phòng luật sư Huỳnh Hải Đ – Đoàn luật sư tỉnh
Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện DL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình S. Chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Phước L. Chức vụ: Phó chủ tịch (*văn bản ủy quyền số 35/UQ-UBND ngày 27/7/2016*).

Địa chỉ: THĐ, tổ 9, TT. DL, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng.

* Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trần Thị Th, bị đơn ông Nguyễn Văn Q.

(*Bà Th, ông Q, bà Ng, luật sư có mặt; đại diện UBND huyện DL có đơn xin xét xử vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2016, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/6/2016 và lời trình bày của bà Th thì:

Năm 1990 gia đình bà nhận sang khoán của bà Nguyễn Thị Ph 01 lô đất đã được trồng 03 hàng cây cà phê mít, mỗi hàng cách nhau 05m nên lô đất có chiều rộng là 15m. Lô đất này liền kề với đất ở mà gia đình bà Th được UBND huyện DL giao trước đó (nay được cấp GCNQSD đất tại thửa 900, tờ bản đồ 16, TT. DL). Năm 1991 gia đình bà Th tiếp tục nhận sang khoán của bà Hồ Thị L1 01 lô đất trồng 03 hàng cà phê mít liền kề, đến lúc này có 06 hàng cà phê mít, mỗi hàng cách nhau 05m nên lô đất có chiều rộng là 30m (đất nhận sang khoán của bà Ph và bà L1 đều do HTX nông nghiệp Đông DL giao khoán cho các hộ xã viên, nay thuộc thửa 300, tờ bản đồ 16, TT. DL). Ở vị trí giữa đất gia đình bà Th nhận sang khoán của bà L1 và đất của bà Trần Thị Đ nhận khoán của HTX nông nghiệp Đông DL có 01 lối đi rộng khoảng 03m, bắt đầu từ Quốc lộ 20 đến đầu dốc (đến khoảng giữa hai lô cà phê). Từ đầu dốc xuống đến ruộng của đồng bào dân tộc chỉ có 01 lối mòn.

Năm 1992, ông Q nhận sang khoán lại lô đất trồng cà phê của bà Trần Thị Đ. Lô đất này cũng có 03 hàng cà phê mít, mỗi hàng cách nhau 05m nên lô đất của ông Q có chiều rộng là 15m. Năm 1993 ông Q phá cà phê mít để trồng cà phê robusta theo chủ trương của HTX, khi đó ông Q trồng cà phê lên hết diện tích lối đi và lấn sang đất của gia đình bà Th thêm 02m chiều ngang. Nay ông Q được cấp GCNQSD đất với diện tích 3.148,7m² tại thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL.

Năm 2008 chồng bà Th là ông Vũ Đình H đã có đơn yêu cầu HTX phục hồi lối đi ông Q lấn chiếm nhưng đến năm 2009 ông H chết nên sự việc chưa được giải quyết. Nay bà Th khởi kiện như sau:

- Thu hồi, hủy bỏ GCNQSD đất đã cấp cho ông Q tại thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Q trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của bà Th có chiều rộng 02m, chiều dài 105m thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL.

- Yêu cầu ông Q trả lại hiện trạng con đường đi chung có chiều rộng 03m, chiều dài 105m thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2016, bà Th yêu cầu ông Q trả lại diện tích đất có chiều rộng 02m, chiều dài 50m, tại vị trí từ giáp ruộng lên (giữa ranh giới thửa 300, tờ bản đồ 16 và thửa 01, tờ bản đồ 25).

Sau khi có kết quả đo đạc hiện trạng đất, bà Th xác định phần đất tranh chấp theo họa đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện DL lập ngày 20/01/2017 như sau:

- Diện tích đất bà Th yêu cầu ông Q trả lại gồm 02 phần: diện tích 205,5m² (trong đó 98m² thuộc một phần thửa 300, tờ bản đồ 16 và 107,5m² thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ 25) và diện tích 93m² (trong đó 44m² thuộc một phần thửa 300, tờ bản đồ 16 và 49m² thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ 25).

- Diện tích đất đường đi chung bà Th yêu cầu ông Q trả theo hiện trạng trước đây gồm 309,4m² thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ 25.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Năm 1992 ông Q nhận sang khoán lại lô đất trồng cà phê của bà Trần Thị Đ có diện tích 3.200m². Liên kế lô đất này là đất gia đình bà Th nhận khoán của HTX Đông DL, giữa đất ông Q và bà Th có 01 lối mòn tự phát do người dân đi lâu ngày mà thành ở giữa hai hàng cà phê chứ không phải lối đi theo quy hoạch. Sau khi các hộ nhận khoán phá cà phê mít để trồng cà phê robusta theo chủ trương của HTX, khi đó ông H chồng bà Th đã trồng hàng cây vông, cây chè và làm hàng rào dây kẽm gai sát đất ông Q làm ranh giới. Nay ông Q được cấp GCNQSD đất với diện tích 3.148,7m², tại thửa 01, tờ bản đồ 25.

Ông Q xác định ông không lấn đường đi chung, không lấn đất của bà Th. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th vì đất đã sử dụng ổn định từ năm 1991 đến nay, diện tích ông Q nhận khoán là 3.200m² nay chỉ còn 3.148,7m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện DL do bà Lâm Thị Phước L đại diện theo ủy quyền không đến Tòa án làm việc, trình bày ý kiến mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản hết 8.470.000đ (bà Th đã nộp đủ). Nay bà Th yêu cầu buộc ông Q chịu toàn bộ số tiền này nhưng ông Q không đồng ý.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện DL đã xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi chung” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q.

Buộc ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất để trả lại cho bà Th diện tích đất $98m^2 + 44m^2$ thuộc một phần thửa 300, tờ bản đồ 16, TT. DL.

Bác yêu cầu của bà Th về việc yêu cầu ông Q trả cho bà diện tích đất $107,5m^2 + 49m^2$ thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL.

Bác yêu cầu của bà Th về việc yêu cầu ông Q trả lại đường đi chung có diện tích $309,4m^2$ thuộc thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL.

(Có họa đồ đo đạc kèm theo).

Bác yêu cầu của bà Th về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện DL đã cấp cho ông Q thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL, huyện DL.

2. Về chi phí tố tụng: buộc ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Th số tiền 4.235.000đ.

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

Ngày 21/9/2017 nguyên đơn bà Trần Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/9/2017 bị đơn ông Nguyễn Văn Q kháng cáo yêu cầu bà Th phải trả lại diện tích đất thừa bằng diện tích đất ông Q còn thiếu; yêu cầu địa chính tỉnh đo đạc lại đất và xác định ranh giới đất và không đồng ý chịu án phí.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn bà Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cho rằng: ông Q không lấn đất của bà Th vì theo họa đồ đo vẽ diện tích đất ông Q đang sử dụng ít hơn so với diện tích được UBND huyện DL cấp. Diện tích của bà Th lớn hơn diện tích được cấp và nhận khoán. Đề nghị Hội đồng xem xét quyền lợi của bà Cao Hồng Ng vì bà Ng là vợ của ông Q.

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. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DL giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn bà Th khởi kiện cho rằng bị đơn ông Q lấn chiếm đất của bà tại một phần thửa 300, tờ bản đồ 16; yêu cầu bị đơn trả lại đường đi chung có diện tích 309,4m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ 25 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện DL đã cấp cho ông Q tại thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL. Phía bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi chung”* là đúng pháp luật.

[2] Theo hồ sơ trích lục của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện DL cung cấp thì: Nguồn gốc đất ông Q đang sử dụng là được HTX nông nghiệp Đông DL hóa giá. Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/2008 (BL142) và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 7216 ngày 21/11/2008 (BL141) đều do ông Nguyễn Văn Q khai và ký tên. Vì vậy, cần xác định diện tích đất 3.148,7m², thửa 01, tờ bản đồ 25, TT. DL được Ủy ban nhân dân huyện DL cấp ngày 25/12/2008 cho ông Nguyễn Văn Q.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Cao Hồng Ng có đơn khiếu nại (BL368). Theo bà Ng thì bà và ông Q kết hôn với nhau từ năm 1990. Đến năm 1992 cả hai cùng phá cà phê mít để trồng cà phê robusta, xây dựng nhà trên đất. Tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2016 và ngày 16/12/2016 thể hiện trên đất tranh chấp có một phần căn nhà, một số cây ăn trái là bơ, mít, cây cà phê đang trong thời kỳ kinh doanh, hàng rào cọc bê tông, lưới B40 thuộc thửa 01, tờ bản đồ 25. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Q, bà Ng đều xác định toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng ông bà.

Xét thấy, cấp sơ thẩm không đưa bà Ng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để lấy lời khai, ý kiến của bà Ng đối với tài sản chung của vợ chồng đang tranh chấp với bà Th. Bên cạnh đó, phần quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên buộc ông Q di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất để trả cho bà Th. Như vậy, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng trong khối tài sản chung này. Hơn nữa, theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất ông Q nhận khoán tại thửa 01, tờ bản đồ 25 là 3.200m², ông Q được cấp GCNQSD đất với diện tích 3.148,7m² nhưng diện tích đo vẽ thực tế chỉ còn 2.597,7m² (thiếu 551m²) cũng chưa được đề cập. Trong khi đó diện tích 4.506m², thửa 300, tờ bản đồ số 16 bà Th đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên cho thấy, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DL giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án vì vi phạm tố tụng nên chưa đề cập đến nội dung tranh chấp và không xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Th, ông Q.

[3] Về án phí: nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản các đương sự đã nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện DL về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi chung” giữa nguyên đơn bà Trần Thị Th với bị đơn ông Nguyễn Văn Q.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DL giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

Hoàn trả bà Trần Thị Th số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002991 ngày 21/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DL.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Q số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003011 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DL.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LD;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện DL;
- Chi cục THADS huyện DL;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Nguyệt