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

Bản án số: 25/2022/DS-PT
Ngày: 06/4/2022
"Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Vũ Ngọc Hà

-***Thư ký phiên tòa:*** Bà Cao Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Minh Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 11/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất "*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐ-PT ngày 21tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng bà Đào Thị C – sinh năm 1970, ông Nguyễn Văn Q – sinh năm 1970; nơi cư trú: Khu phố M, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phạm Bá C1 - sinh năm 1967, bà Lê Thị T, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố P, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Tấn L - sinh năm 1990; nơi cư trú: Số 10 N, khu phố N6, Phường X, Tp T, Phú Yên.Có đơn xin vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N - sinh năm 1993; nơi cư trú: Khu phố M, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên.Có đơn xin vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đào Thị C

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2020 và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng bà Đào Thị C, Nguyễn Văn Q trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 267, tờ bản đồ 03 thuộc khu phố P2, thị trấn P1 có nguồn gốc được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp theo nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn Văn Q, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, thời điểm giao đất hộ có 4 nhân khẩu là ông Q, bà C, hai con là Nguyễn Tấn L và Nguyễn Thị Tuyết N. Năm 2002 ông Q chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Bá C1 với thời hạn đến năm 2015 phải trả lại. Năm 2015 ông Q và ông C1 thỏa thuận cho ông C1 thuê quyền sử dụng đất thời hạn 5 năm thể hiện bằng giấy viết tay, nhưng ghi nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 267 với một thửa đất khác thuộc quyền sử dụng đất của ông C1. Ông Q không xem lại nội dung hợp đồng và tin tưởng ký tên vào, cũng không có ý kiến đồng ý của bà C và các con. Năm 2019, bà C phát hiện gia đình ông C1 đổ vật liệu làm đường bê tông trên thửa đất 267 nên ngăn cản, hai bên xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất thửa 267, riêng tiền thuê đất từ tháng 01/2020 đến nay là 1.200.000 đồng nguyên đơn xin rút yêu cầu tại phiên tòa.

Bị đơn vợ chồng bà Lê Thị T, Phạm Bá C1 trình bày : Năm 2002 vợ chồng ông Q thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho vợ chồng ông C1 với giá 1.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng ký tên nhưng không chứng thực tại UBND xã Hòa Bình 2 (nay là thị trấn P1), thời hạn chuyển nhượng "mãng khoán của luật đất đai" tức đến khi hết thời hạn sử dụng đất theo luật đất đai. Vợ chồng ông Chức đã nhận sử dụng đất từ năm 2002 và có nâng cấp một phần đất thành đường đi từ nhà ông C1 ra đường liên thôn và sử dụng liên tục đến nay, sự việc này vợ chồng ông Q biết rõ và không cản trở, đến năm 2015 mãng thời hạn sử dụng đất hai bên thỏa thuận lại vợ chồng ông Q đổi diện tích đất tranh chấp lấy 300m^2 đất ruộng thuộc xứ đồng điền bạn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C1, thời hạn chuyển đổi là "vĩnh viễn", đồng thời vợ chồng ông Q cho vợ chồng ông C1 thuê lại diện tích đất ruộng thời hạn 5 năm, giá thuê là 1.500.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng viết tay. Sau đó vợ chồng ông C1 có xin Nhà nước hỗ trợ làm đường bê tông theo chính sách của Nhà nước thì vợ chồng ông Q cản trở và đòi lại quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông C1 đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, nhưng yêu cầu Tòa xem xét cho gia đình ông được tiếp tục sử dụng đất là con đường đi qua thửa đất tranh chấp, vì đây là lối đi duy nhất ra vào nhà ở của bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N đều trình bày như vợ chồng bà C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2021của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 166, 167, 203 Luật Đất đai; các Điều 166, 131, 248 và 254 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc vợ chồng ông Phạm Bá C1, bà Lê Thị T giao trả quyền sử dụng diện tích đất 406m^2 thửa 64(2) bản đồ số 08, đất BHK tại khu phố P2, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q đồng thời có nghĩa vụ đền bù cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q số tiền 20.240.000 đồng giá trị quyền sử dụng 101,2m^2 đất là lối đi từ nhà ông Phạm Bá C1 qua bất động sản liền kề thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q.

Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Đào Thị C được quyền sở hữu cây trồng là cỏ sả trên diện tích đất 394,5m^2 thửa 64(2) bản đồ số 08 đồng thời có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Bá C1, bà Lê Thị T giá trị tài sản là 2.000.000 đồng.

Giao cho vợ chồng ông Phạm Bá C1, bà Lê Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 101,2m2 thửa 64(3) tờ bản đồ 08 tại khu phố P2, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên để làm lối đi qua bất động sản liền kề. Có bản trích đo hiện trạng kèm theo.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về đòi giá trị thuê đất 1.200.000 đồng của nguyên đơn do rút lại yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/12/2021, nguyên đơn bà Đào Thị C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận gia đình bị đơn đền bù số tiền 20.240.000đ cho giá trị 101,2m^2 đường đi, yêu cầu bị đơn trả lại nguyên vẹn hiện trạng đất ban đầu của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định.Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS bác kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị C giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn L, Nguyễn Thị Tuyết N tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 267, tờ bản đồ 03, diện tích đất 485m^2(đo đạc thực tế là 507,2m^2) thuộc khu phố P2, thị trấn P1 (trong đó đất mộ xây là 11,5m^2, đất BHK là 495,7m^2) do Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp theo nghị định 64/CP cho hộ ông Nguyễn Văn Q gồm 4 khẩu: ông Nguyễn Văn Q (chủ hộ), vợ bà Đào Thị C và con Nguyễn Tấn L, Nguyễn Thị Tuyết N vào năm 1996. Giữa ông Q và ông C1 có ký văn bản thỏa thuận "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 28/5/2002 với giá là 1.000.000đ trong thời hạn mãn khoán theo luật đất đai. Đến năm 2015 hết thời hạn chuyển nhượng, giữa ông C1 và ông Q tiếp tục ký "Giấy chuyển đổi đất" lập ngày 01/02/2015 với nội dung hoán đổi diện tích đất tranh chấp lấy 300m^2 đất ruộng thuộc xứ đồng điền bạn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C1, thời hạn chuyển đổi là "vĩnh viễn", đồng thời vợ chồng ông Q cho vợ chồng ông C1 thuê lại diện tích đất ruộng thời hạn 5 năm, giá thuê là 1.500.000 đồng. Tuy nhiên ông Q cho rằng do tin tưởng ông C1 là anh em trong nhà nên không đọc nội dung mà ký nên không chấp nhận việc đổi đất là vĩnh viễn và yêu cầu bị đơn trả lại đất, nhưng tại phiên tòa vợ chồng ông C1 đồng ý trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn nên được ghi nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 101,2m^2 đường đi chứ không đồng ý trả giá trị là 20.240.000đ thì thấy rằng: Theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì con đường này đã tồn tại từ trước năm 2002 đến nay, khi đó chỉ là con đường nhỏ đủ để xe đi qua lại. Sau khi nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận hoán đổi đất thì gia đình ông C1 mới đổ đất và mở rộng con đường đi như bây giờ, việc mở rộng đường đi có sự đồng ý của ông Q. Đến năm 2019 gia đình ông C1 xin nhà nước hỗ trợ đổ bê tông con đường thì phát sinh tranh chấp, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 22/01/2021 "*Phía Nam thửa đất có con đường đi đường đất đi vào nhà ông Phạm Bá C1, chiều rộng 3,2m đây là đường đi duy nhất vào nhà ông C1*", ngoài con đường này thì không có đường đi nào khác để đi vào nhà ông Chức và đã tồn tại trên 20 năm, ông C1 có công đổ đá đất để nâng mặt bằng con đường đi và sử dụng một thời gian dài, nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cần áp dụng quy định về quyền đi qua đối với bất động sản liền kề tại Điều 248, 254 Bộ luật Dân sự, giao cho bị đơn được tiếp tục sử dụng đất là lối đi

đang tồn tại trên thửa đất, đồng thời phải có nghĩa vụ đền bù giá trị diện tích đất lối đi theo định giá là 20.240.000 đồng là phù hợp.

[4] Đối với các nội dung đương sự không có kháng cáo, giữ nguyên nội dung theo bản án sơ thẩm.

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí: Chi phí tố tụng giữ nguyên theo bản án sơ thẩm. Về án phí cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu 4.975.000đ án phí DSST là không phù hợp , bị đơn chỉ phải chịu 1.012.000đ án phí trên số tiền phải trả giá trị đất cho nguyên đơn và 300.000đ án phí không có giá ngạch là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị C . Giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm về nội dung, sửa 01 phần án phí DSST.

Căn cứ các Điều 166, 167, 203 Luật Đất đai; các Điều 166, 131, 248 và 254 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc vợ chồng ông Phạm Bá C1, bà Lê Thị T giao trả quyền sử dụng diện tích đất 406m^2 thửa 64(2) bản đồ số 08, đất BHK tại khu phố P2, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q đồng thời có nghĩa vụ đền bù cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q số tiền 20.240.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất 101,2m^2 là lối đi từ nhà ông Phạm Bá C1 qua bất động sản liền kề thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q.

2. Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Đào Thị C được quyền sở hữu cây trồng là cỏ sả trên diện tích đất 394,5m^2 thửa 64(2) bản đồ số 08 đồng thời có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Bá C1, bà Lê Thị T giá trị tài sản là 2.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì hàng thángphải chịu lãi, theo mức lãi suất quy đ ịnh tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Giao cho vợ chồng ông Phạm Bá C1, bà Lê Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 101,2m2 thửa 64(3) tờ bản đồ 08 tại khu phố P2, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Phú Yên để làm lối đi qua bất động sản liền kề.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về đòi giá trị thuê đất 1.200.000 đồng của nguyên đơn do rút lại yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chổ, định giá tài sản tranh chấp. Bị đơn đã tạm ứng 1.000.000đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 4.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp.

6. Về án phí : Căn cứ Điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14.

- Bị đơn phải chịu 1.312.000 đồng án phí DSST

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đ án phí DSPT. Được khấu trừ 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002182 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng số 0002088 ngày 08/10/020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tỉnh Phú Yên

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, 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 được thực hiện 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND H T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA.

Mai Tấn Hoàng