

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 174/2023/DS-PT

Ngày: 10 - 5 - 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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và Ông Trương Công Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 57/2023/DS-PT ngày 07/3/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện E bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2023/QĐ-PT ngày 03/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Văn L - Sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị C - Sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Chị Phạm Thị H - Sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đoàn Thị B - Sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

- Ông Vũ Thanh T - Sinh năm 1970 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị T1 - Sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các bản khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án thể hiện như sau:

Vợ chồng ông Vũ Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 có 01 thửa đất diện tích 5.535 m² thuộc thửa số 308, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 348377 ngày 10/5/1999. Thửa đất có vị trí tứ cận phía đông giáp thửa đất số 307 và 314, phía tây giáp đường đi và thửa 309, phía bắc giáp đường nhựa rộng 30 m, phía nam giáp đất ông Hạnh. Ngày 27/6/2019 vợ chồng ông T chuyển nhượng 01 phần diện tích đất của thửa đất số 308 cho bà Trần Thị C (nay là thửa đất số 88); diện tích chuyển nhượng có chiều dài mặt đường 29 m, chiều sâu tính từ tim đường 70 m; hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, có bà Trần Thị M làm chứng; đã tiến bàn giao đất trên thực địa, đã thanh toán xong tiền. Ngày 14/01/2021 vợ chồng ông T chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại của thửa đất 308 cho vợ chồng ông Lương Văn L và bà Đoàn Thị B (nay là thửa đất số 89); diện tích chuyển nhượng khoảng 3.500 m², có tứ cận phía đông giáp bà C, phía tây giáp bà Lương, bà Thững, ông L, phía đông nam giáp ông Hạnh; ông T cắt 01 m đường đi giáp rẫy của ông L để làm lối đi chung; hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, có bà Trần Thị C làm chứng; đã bàn giao đất trên thực địa, đã thanh toán xong tiền. Ngày 07/3/2021 ông Vũ Thanh T, bà Trần Thị C và ông Lương Văn L lập văn bản thỏa thuận, nội dung ông T sang nhượng 01 phần thửa đất 308 cho bà C, cụ thể 29 m mặt đường liên xã, chiều sâu từ tim đường là 70m, ông T để lại 01 m mặt đường sâu 70 m để nhập đi chung với ông Lương Văn L (chung một con đường), có vẽ sơ đồ kèm theo. Giấy thỏa thuận được ông T, bà Đoàn Thị B (vợ ông L), bà C ký tên và được Trưởng thôn Đ ông Phạm Ngọc K ký xác nhận.

Để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, tháng 3/2021 vợ chồng ông T tách thửa đất số 308 thành 02 thửa là thửa 88 và thửa 89, tờ bản đồ số 59 (cũ 12); thửa 88 có diện tích 1.981,2 m² và thửa 89 có diện tích 3.466,7 m². Ngày 03/6/2021 vợ chồng ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 88 cho bà C; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng P; sau đó các bên hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng và bà C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 332003 ngày 23/7/2021; tại giấy chứng nhận thể hiện cạnh phía bắc của thửa đất rộng 30 m. Ngày 29/10/2021 vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 89 cho vợ chồng ông L; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L và vợ chồng ông L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 186903 ngày 26/11/2021.

*** Nguyên đơn ông Lương Văn L khởi kiện và trình bày:** Gia đình ông L và gia đình ông T thỏa thuận mỗi gia đình bỏ ra 01 m đất để làm đường đi. Gia đình ông T có 30 m ngang mặt đường, để lại 01 m làm đường đi vào phía trong nên chỉ còn lại 29 m ngang mặt đường. Vì vậy, khi gia đình ông T chuyển nhượng thửa đất 88 cho bà C thì chỉ chuyển nhượng 29 m ngang mặt đường. Khi gia đình ông T chuyển nhượng thửa đất 89 cho gia đình ông L thì cũng ghi rõ có để lại 01 m ngang làm đường đi, có bà C làm chứng. Sau đó các bên còn lập văn bản thỏa thuận về việc để lại 01 m ngang làm đường đi chung. Đến tháng 10/2021 bà C làm hàng rào trụ bê tông, lưới B40 trên phần diện tích đất 01 m ngang để làm đường đi này. Nay ông L khởi kiện yêu cầu bà C phải tháo dỡ hàng rào, trả lại 52,9 m² đất để làm lối đi chung cho các hộ dân.

*** Bị đơn bà Trần Thị C (người ủy quyền ông Phạm Văn Huân) trình bày:**

Năm 2019 bà C nhận chuyển nhượng từ ông T 29 m ngang mặt đường, dài 70 m. Trong hợp đồng công chứng ghi 30 m mặt đường là do ông T, bà T1 ép bà C phải nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 88, nếu không thì không bán nữa nên bà C mới ký hợp đồng. Trước ngày đi làm hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông T, gia đình ông L đi đo đất và cắm mốc chiều ngang mặt đường 29 m, dưới 28,8 m. Tuy nhiên, khi ra công chứng bà C mới phát hiện phía trên là 30 m nên bà C không đồng ý nhưng ông T buộc bà phải ký chuyển nhượng và không yêu cầu phải trả thêm tiền. Đồng thời khi ký hợp đồng chuyển nhượng cũng không nghe ông T nói đã hiến 01 m ngang cho gia đình ông L. Đối với biên bản thỏa thuận ngày 07/3/2021, bà C ký tên vì tin tưởng không đọc lại biên bản mà chỉ nghĩ là ký với tư cách người làm chứng. Tháng 01/2021 bà xây dựng hàng rào sát với phần đường đi 02 m, ông L ngăn cản nhưng bà C vẫn tiếp tục làm vì cho rằng bà C làm hàng rào trên đất của mình. Nay ông L khởi kiện thì bà C không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:**

Trình bày của ông L là đúng. Gia đình ông T và gia đình ông L thỏa thuận ông T để lại 01 m ngang mặt đường để làm lối đi chung. Khi chuyển nhượng đất cho bà C thì gia đình ông T chỉ chuyển nhượng 29 m mặt đường. Khi ông T chuyển nhượng đất cho bà C và chuyển nhượng đất cho ông L các bên đều nói rõ, ghi cụ thể trong giấy chuyển nhượng viết tay và có lập văn bản thỏa thuận ba bên là chừa 01 m ngang để làm lối đi chung. Quá trình làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng đất cho bà C, ông L theo quy định, gia đình ông T liên hệ với Phòng Tài

nguyên và môi trường huyện E và được hướng dẫn hiến đất nhập chung với con đường xóm do ông L là người đại diện. Do 01 m ngang đất thỏa thuận làm lối đi chung không tách thửa được nên các bên mới làm văn bản thỏa thuận viết tay với nhau. Gia đình ông T đã bàn giao đất đầy đủ cho các bên. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị B trình bày:** Nhất trí với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông L.

*** Người làm chứng:**

- Bà Trần Thị M trình bày: Ngày 27/6/2019 bà ký làm chứng tại hợp đồng mua bán đất, ông T, bà T1 bán cho bà C thửa đất có mặt tiền 29 m, chiều dài 70 m tính từ tim đường xuống.

- Ông Phạm Ngọc K trình bày: Ông ký xác nhận vào văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2021 về việc ông T hiến 01 m đất làm đường đi. Còn các bên cắm mốc, bàn giao đất, hiến đất như thế nào thì ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện E đã quyết định:

“Áp dụng Điều 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn L. Buộc bà Trần Thị C trả lại 52,9 m² đất để làm lối đi chung cho các hộ dân. Buộc bà C phải tháo dỡ công trình trên đất gồm 29 trụ bê tông và lưới B40”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 14/11/2022 bị đơn bà Trần Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất của bà theo giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, năm 2019 gia đình ông T đã chuyển nhượng cho bà C 29 m ngang. Tại giấy bán đất cho ông L thể hiện ông T để lại 01 m ngang làm lối đi chung. Tại văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2021 thể hiện ông T bán cho bà C 29 m ngang, để 01 m làm lối đi chung. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ tách thửa thể hiện ông L hiến 01 m làm lối đi chung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn

khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trả lại lối đi chung là phù hợp. Từ phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C.

Tại Hợp đồng bán đất ngày 27/6/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Vũ Thanh T, bà Nguyễn Thị T1, bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị C thể hiện gia đình ông T chuyển nhượng cho bà C 29 m ngang mặt đường, chiều sâu tính từ tim đường là 70 m, trong đó có 400 m² thổ cư (nay là thửa đất số 88) với giá 510.000.000 đồng; ngày 27/6/2019 bà C giao 310.000.000 đồng, ngày 30/01/2020 âm lịch giao 200.000.000 đồng, ông T phải công chứng cho bà C; phí công chứng ông T chịu, phí làm sổ bà C chịu. Hợp đồng bán đất được ông T, bà T1 ký tên tại mục người bán, bà C ký tên tại mục người mua, bà Trần Thị M ký tên tại mục người làm chứng (có vẽ sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng). Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng cho bà C 29 m ngang mặt đường.

Tại giấy sang nhượng đất ngày 14/01/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Vũ Thanh T, bà Nguyễn Thị T1, bên nhận chuyển nhượng ông Lương Văn L thể hiện gia đình ông T chuyển nhượng cho gia đình ông L khoảng 3.500 m² (nay là thửa đất số 89) với giá 140.000.000 đồng; ông L đặt 30.000.000 đồng, ngày công chứng 14/3/2021 ông L trả 100.000.000 đồng. Ông T cắt 01 m đường đi bên rẫy của ông L. Giấy sang nhượng được ông T ký tên tại mục người bán, ông L ký tên tại mục người mua và bà C ký tên tại mục người làm chứng.

Tại giấy thỏa thuận ngày 07/3/2021 giữ ông Vũ Thanh T, bà Trần Thị C và ông Lương Văn L thể hiện, gia đình ông T chuyển nhượng một phần thửa đất số 308 cho bà C, cụ thể là 29 m mặt đường liên xã, chiều sâu từ tim đường là 70 m; ông T để lại 01 m mặt đường sâu 70 m để nhập đi chung với ông L (có vẽ sơ đồ đất). Văn bản được ông T, bà B (vợ ông L), bà C ký tên và được ông Phạm Ngọc K (Thôn trưởng thôn Đ) ký xác nhận.

Tháng 3/2021 vợ chồng ông T, bà T1 tách thửa đất số 308 thành 02 thửa là thửa 88 và thửa 89, tờ bản đồ số 59 (cũ 12); thửa 88 có diện tích 1.981,2 m² và thửa 89 có diện tích 3.466,7 m². Ngày 03/6/2021 vợ chồng ông T và bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88; hợp đồng được

công chứng tại Văn phòng Công chứng P; sau đó các bên hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển nhượng và bà C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 332003 ngày 23/7/2021; tại giấy chứng nhận thể hiện cạnh phía bắc của thửa đất rộng 30 m. Ngày 29/10/2021 vợ chồng ông T và vợ chồng ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L và vợ chồng ông L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 186903 ngày 26/11/2021.

Biên bản xác minh ngày 26/10/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thể hiện, hồ sơ đề nghị tách thửa của ông Vũ Thanh T có lưu giữ 01 giấy thỏa thuận ngày 07/3/2021 giữa ông T, bà C và ông L về việc ông T để lại 01 m mặt đường sâu 70 m để nhập đi chung với ông Lương Văn L.

Như vậy, có căn cứ xác định, phần diện tích đất bà C nhận chuyển nhượng, nhận bàn giao đất trên thực địa và quản lý sử dụng chỉ có 29 m mặt đường. Các bên cùng thỏa thuận ông T để lại 01 m mặt đường của thửa đất số 88 trước khi chuyển nhượng cho bà C để làm lối đi chung. Bà C xây dựng hàng rào trên lối đi chung là đã vi phạm cam kết, gây cản trở lối đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, buộc bà C phải tháo dỡ hàng rào trả lại lối đi chung là phù hợp Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự.

Bà C cho rằng mặc dù giấy tờ chuyển nhượng viết tay và văn bản thỏa thuận thể hiện bà nhận chuyển nhượng 29 m mặt đường nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà phát hiện ra thửa đất nhận chuyển nhượng có mặt tiền rộng 30 m và không đồng ý ký nhưng do ông T ép buộc nên bà phải ký thì mới đồng ý bán nên bà mới ký tên; tại thời điểm ký kết biên bản thỏa thuận ngày 07/3/2021 vì tin tưởng bà đã không đọc lại biên bản, chỉ ký với tư cách làm chứng; khi ký hợp đồng chuyển nhượng cũng không nghe ông T nói gì về việc hiến 01 m ngang làm lối đi chung. Tuy nhiên, bà C không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T1 cũng không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích đánh giá chứng cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn L.

- Buộc bà Trần Thị C phải trả lại diện tích đất 52,9 m² để làm lối đi chung cho các hộ dân; phần diện tích này thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 59, địa chỉ xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 332003 ngày 23/7/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trần Thị C. Diện tích đất 52,9 m² có vị trí tứ cận, phía đông giáp thửa đất số 88 của bà C dài 52,9 m, phía tây giáp đường đất dài 52,9 m, phía nam giáp đất của ông L dài 01 m, phía bắc giáp đường nhựa liên thôn dài 01 m.

- Buộc bà Trần Thị C phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, lưới B40 trên diện tích đất lấn chiếm.

Bà Trần Thị C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng diện tích đất nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[2.1]. Về án phí.

- Bà Trần Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho ông Lương Văn L 1.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 5842 ngày 15/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Trần Thị C phải chịu 2.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên bà C có nghĩa vụ thanh toán 2.200.000 đồng cho ông Lương Văn L.

Trong 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu: HSVA, HCTP, VT.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân