

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **216/2019/DS-PT**

Ngày: 19 – 11 – 2019.

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương; bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy. Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2019/TLPT-DS ngày 09/10/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1935.

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường An L, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Hồ Thị Ng, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 120 Nguyễn Tr, tổ dân phố 8, phường An B, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Anh Phạm Minh H, sinh năm 2000.

Địa chỉ: TDP 8, phường An B, thị xã Buôn H, Đắk Lắk.

(Đều có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 41 Phạm Văn Đ, tổ dân phố 8, phường An L, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn H:* Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 41 Phạm Văn Đ, tổ dân phố 8, phường An L, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/02/2019 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc trình bày:

Năm 1978 ông Phạm Ngọc V có khai hoang 01 lô đất có diện tích khoảng 2.600m², lô đất nay tọa lạc tại tổ dân phố 8, phường An L, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường Phạm Văn Đ, phía Tây và phía Nam giáp suối cạn, phía Bắc giáp nhà bà Mi Đô và đến năm 1993 được UBND huyện Krông Buk (nay là UBND thị xã Buôn H) tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.573m². Năm 1978 gia đình ông V đã làm nhà ở và mở một con đường đi ra đường Phạm Văn Đ bây giờ (đây là đường chính). Con đường có chiều dài khoảng 20m, chiều rộng khoảng 3,3m có tứ cận:

Phía Đông: Giáp đường Phạm Văn Đ; Phía Tây: Giáp đất nhà ông V

Phía Bắc: Giáp đất nhà ông H; Phía Nam: Giáp đất nhà ông H.

Năm 1980, ông Võ Văn H đến ở và ông H cho biết ông được Nhà nước cấp một thửa đất tại một phần diện tích đất của ông V giáp với đường Phạm Văn Đ để ở. Từ khi ông H đến ở và làm nhà đến nay thì gia đình ông V vẫn tiếp tục sử dụng con đường đó để đi lại và sinh hoạt, vì đó là con đường duy nhất của gia đình tôi để giao thoa với bên ngoài.

Năm 2010, khi chính quyền địa phương làm đường và đặt số nhà thì ông V có ý định làm trụ cổng để gắn số nhà thì vợ chồng ông H không cho, lúc này ông V mới biết ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả con đường đi trên, hiện con đường thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ 06, diện tích 957m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 850009, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 17/7/1993, mang tên Võ Văn H.

Năm 2012, gia đình ông V làm lại con đường đi, thì ông H ra tranh chấp không cho làm, ông H cho rằng diện tích đất này nhà nước đã cấp cho ông nên gia đình ông V chưa làm đường đi được. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho ông V con đường đi có diện tích như trên.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Võ Văn H trình bày:

Quan hệ giữa bà Nhàn với ông H là quan hệ vợ chồng. Năm 1979, Nhà nước có chỉ thị cấp đất cho cán bộ công nhân viên chức, trong đó có gia đình tôi, sau đó gia đình tôi được UBND huyện Krông Búk đo đạc và cấp 01 lô đất cho gia đình tôi diện tích khoảng 01 sào, lô đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đường Phạm Văn Đ, phía Tây giáp đất ông Phạm Ngọc V, phía Nam giáp suối, phía Bắc giáp đất ông Qu. Năm 1979 vợ chồng tôi làm nhà ở, thì lô đất của ông V lúc đó không có lối đi ra đường Hai Bà Tr vì có con suối không đi được, nên gia đình tôi đồng ý cho gia đình ông H đi tạm trên đất của gia đình tôi và hai nhà đi chung

một con đường ra đường Phạm Văn Đ. Đến năm 1993 gia đình tôi được UBND huyện Krông Búk (nay là UBND thị xã Buôn Hồ), tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên bao gồm cả con đường đi chung của hai gia đình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 850009, do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 17/7/1993, mang tên Võ Văn H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi và gia đình ông V thì không thể hiện lối đi ra đường Phạm Văn Đ. Sau đó ông V khiếu nại và đến năm 2012 có kết luận của UBND thị xã Buôn Hồ số 105 yêu cầu ông V mở lối đi ra đường Hai Bà Tr, trả lại đất cho ông Võ Văn H, nhưng ông V không chấp nhận và tiếp tục khiếu nại và tranh chấp từ đó đến nay.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu yêu cầu bà Nh, ông H trả lại diện tích con đường đang tranh chấp, bà Nh, ông H không chấp nhận vì đã được Nhà nước cấp cho gia đình bà.

Tại bản án sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 143; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 280; 690; 698 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc V, về việc yêu cầu ông Võ Văn H trả lại cho ông Phạm Ngọc V con đường đi có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 47,25m² (Án sơ thẩm đã nêu vị trí tứ cận thửa đất).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2019, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội Đ xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Lời khai của các đương sự trong vụ án và Kết luận số 105 của Thanh tra thị xã Buôn Hồ thể hiện: Từ năm 1979 cho đến nay, hộ ông Võ Văn H và hộ ông Phạm Ngọc V sử dụng chung đường đi hiện nay đang có tranh chấp. Đây là đường đi duy nhất mà gia đình ông V sử dụng để ra đường Phạm Văn Đ vì hướng Tây thửa đất giáp suối không đi được. Kết luận số 105/KL-UBND ngày

09/4/2012 của Chủ tịch UBND thị xã Buôn H yêu cầu hộ ông Phạm Ngọc V mở lối đi ra đường Hai Bà Tr là không phù hợp thực tế. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày toàn bộ diện tích đất giáp đường Hai Bà Tr đã được chuyển nhượng cho nhiều người từ năm 2008 nên không thể mở lối đi ra đường Hai Bà Tr, do đó cần thu thập tài liệu, chứng cứ về nội dung này. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Đề nghị HĐXX hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong H sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung:

Ông Phạm Ngọc V đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H trả lại cho gia đình ông con đường có chiều dài khoảng 20m, chiều rộng khoảng 3,3m có tứ cận: Phía Đông: Giáp đường Phạm Văn Đ; Phía Tây: Giáp đất nhà ông V; Phía Bắc: Giáp đất nhà ông H; Phía Nam: Giáp đất nhà ông H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của ông Phạm Ngọc V, HĐXX xét thấy:

Lời khai bà Nguyễn Thị Nhanh – vợ ông Võ Văn H tại Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện (BL62): Khoảng năm 1978 – 1979, gia đình tôi được UBND huyện cấp 01 sào đất có Hướng Đông giáp đường Phạm Văn Đ, Hướng Tây giáp đất ông Phạm Ngọc V. Năm 1979, gia đình tôi làm nhà ở, lô đất ông V không có lối đi vì có con suối không đi được nên ông N (Trưởng phòng quy hoạch) nói cho ông V đi tạm trên đất gia đình tôi. Hai nhà đi chung một con đường.

Tại các biên bản hòa giải, bà Nh trình bày: Năm 1979, gia đình bà được UBND huyện Krông B cấp một lô đất (nay tại 41 Phạm Văn Đ, phường An L, thị xã Buôn H), khi đó đã có con đường ông V đi qua diện tích đất bà Nh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh cũng xác nhận nội dung đã trình bày như trên. Lời khai của bà Nh là phù hợp lời khai của nguyên đơn, lời những người làm chứng về nguồn gốc sử dụng đất cũng như đường đi đang có tranh chấp.

Nội dung Báo cáo số 59/BC-TNMT ngày 19/9/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Buôn H về việc kiểm tra, xác minh theo đơn khiếu nại của ông Phạm Ngọc V thì (BL14) cũng thể hiện: Nguồn gốc đất của hộ gia đình ông Phạm Ngọc V là do được Nhà nước cấp năm 1978 và mở đường đi theo hướng đường Phạm Văn Đ hiện nay. Đến năm 1993, Nhà nước tiến hành đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 06 với diện tích 1.573m². Qua thu thập, xác minh những người có liên quan là những người sinh sống xung quanh, cùng thời điểm cấp đất cho hộ ông Phạm

Ngọc V và ông Nguyễn Văn H, đều xác nhận con đường này có từ trước đến nay. Hộ gia đình ông V và ông H cùng sử dụng.

Kết luận số 105/KL-UBND ngày 09/4/2012 của Chủ tịch UBND thị xã Buôn H về việc thẩm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1993 cho ông Võ Văn H và ông Phạm Ngọc V có nêu (BL21): Xét về mặt thực trạng thực tế, hai ông đã sử dụng một lối đi chung ra đường Phạm Văn Đ hiện nay. Do trong quá trình đo đạc, kiểm tra để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Đắk Lắk có thiếu sót không kiểm tra kỹ là có con đường đi từ thửa đất của ông V ra đường Phạm Văn Đ hiện nay, cho nên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Đắk Lắk đã trích lục và UBND huyện Krông B đã ký cấp luôn con đường đi đó cho ông H là không đúng với hiện trạng thực tế khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai ông.

Căn cứ lời khai nguyên đơn, bị đơn, lời khai những người làm chứng và kết quả thẩm tra, xác minh của UBND thị xã Buôn H nêu trên có cơ sở xác định: Ông Phạm Ngọc V được giao đất vào năm 1978, đến năm 1979 thì ông Võ Văn H được giao đất. Khi giao đất không có quyết định bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền. Từ khi được giao đất cho đến khi có tranh chấp, gia đình ông V sử dụng đường đi qua đất của ông Võ Văn H để ra đường Phạm Văn Đ. Đây là lối đi duy nhất và được gia đình ông H, gia đình ông V cùng sử dụng. Do đó, có cơ sở khẳng định diện tích đất làm đường đi đang có tranh chấp là đường đi chung. Năm 1993, UBND huyện Krông B mới cấp GCNQSD đất cho ông Võ Văn H. Thời điểm cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H đã không kiểm tra kỹ hiện trạng sử dụng đất. Việc UBND huyện Krông B cấp GCNQSD đất cho ông H, trong đó cấp cả diện tích đất là đường đi duy nhất của ông V cho ông H là không đúng thực tế, không tôn trọng lịch sử sử dụng đất, xâm phạm quyền lợi của ông Phạm Ngọc V.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V cung cấp thông tin: Trong các năm 2008 – 2010, ông V đã chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ diện tích đất giáp đường Hai Bà Tr cho người khác. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện tại, từ thửa đất của ông V ra đến đường Hai Bà Tr dài 30m; từ thửa đất của ông V ra đến đường Phạm Văn Đ dài 17,5m. Như vậy, xét về hiện trạng sử dụng đất cũng như lịch sử sử dụng đất thì đường đi đang có tranh chấp vẫn là lối đi thuận tiện nhất của ông V để ra đường chính. Đây là tình tiết mới có liên quan đến đường lối giải quyết vụ án. Kết luận số 105/KL-UBND ngày 09/4/2012 của Chủ tịch UBND thị xã Buôn H yêu cầu hộ ông Phạm Ngọc V mở lối đi ra đường Hai Bà Tr là không phù hợp.

Tuy nhiên, trước khi ông Phạm Ngọc V khởi kiện thì ông V đã khiếu nại yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Võ Văn H. Tại quyết định giải quyết khiếu nại số 3544/QĐ-UBND ngày 30/9/2015 của Chủ tịch UBND thị xã Buôn H quyết

định: Không chấp nhận khiếu nại của ông Phạm Ngọc V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 354, tờ bản đồ số 6, diện tích 957m² mang tên Võ Văn H để trả lại diện tích con đường đi cho gia đình ông.

Quyết định giải quyết khiếu nại số 3544/QĐ-UBND ngày 30/9/2015 là quyết định hành chính cá biệt, giải quyết đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp. Như đã phân tích nêu trên, việc giải quyết vụ án dân sự cần thiết phải xem xét đến việc điều chỉnh GCNQSD đất theo bản án của Tòa án, nên có liên quan đến quyết định giải quyết khiếu nại nhưng cấp sơ thẩm không đưa Chủ tịch UBND thị xã Buôn H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Mặt khác, Điều 1 của quyết định giải quyết khiếu nại đã quyết định: “Không chấp nhận khiếu nại của ông Phạm Ngọc V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 354, tờ bản đồ số 6, diện tích 957m² mang tên Võ Văn H để trả lại diện tích con đường đi cho gia đình ông”. Do đó, để có căn cứ vững chắc cho việc giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cần làm rõ nội dung: Chủ tịch UBND thị xã Buôn H có xem xét giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông V và ông H hay không? Hay chỉ xem xét về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông H.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những nội dung mới phát sinh mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm, giao H sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí: do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc V

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Ông Phạm Ngọc V không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp (Do bà Hồ Thị Ng nộp thay) theo biên lai thu số 0000237 ngày 09/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

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 TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Buôn Hồ;
- Dương sự;
- Lưu H sơ vụ án.

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hương