

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 167/2018/DS-PT

Ngày: 21 - 11- 2018

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi chung và yêu cầu hủy giấy CNQSD 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: Ông Y Phi Kbuôr

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Duy Thuần

Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2018/DS-PT ngày 28 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2018/DSST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2018/QĐXX- PT ngày 24/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Chiêm H và bà Nguyễn Thị Th, đều có mặt;

Địa chỉ: Số nhà 38, thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK, đều có mặt;

Địa chỉ: Số nhà 47, thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Ph – Luật sư thuộc văn phòng luật sư LM, có mặt.

Địa chỉ: Số 152 Lê Duẩn, phường R, Tp BMT, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ủy ban nhân dân huyện C

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện C, xã DB, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn K – Chức vụ: Trưởng phòng Tài ngU và Môi Tr, có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã E

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng XT– Chức vụ: Cán bộ địa chính xã, có mặt.

Địa chỉ: Thôn 11, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Tiến T, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn PK

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Lê Ngọc V, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Bùi Thúy U, có mặt;

- Ông Trần Đình Tt, có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Huỳnh Chiêm H, bà Nguyễn Thị Th trình bày:**

Ông Huỳnh Chiêm H và bà Nguyễn Thị Th là chủ sử dụng thửa đất số 9407, tờ bản đồ số 41, diện tích 625m² (đất khu dân cư), tọa lạc tại thôn 1, xã E, huyện C. Diện tích đất này có nguồn gốc do ông Lê Ngọc V (con ông Nh, bà K) nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc K (vợ là Nguyễn Thị H) vào năm 1975, ông V sử dụng đến năm 1982 thì sang nhượng lại cho Lê Ngọc Ph. Đến tháng 8/1999 hộ ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất). Ngày 12/8/2003, hộ ông Ph chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho hộ ông Nguyễn Mạnh Tr. Ngày 30/3/2009 hộ ông Tr chuyển nhượng cho hộ ông Cao Văn H, bà Bùi Thúy U. Ngày 30/10/2013 ông H, bà U hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà Th. Ngày 12/11/2013 cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cấp đổi thành GCNQSD đất số BN012055. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 13014 của ông MB và bà Kh;
- Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 13015 của ông Lê Tiến T;
- Phía Đông Nam giáp thửa đất của ông Bùi VT(thửa đất số 9405);
- Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 27.

Khi chuyển nhượng, nguyên đơn và vợ chồng bà U, ông H có bàn giao đất trên thực địa với tứ cận như trên, có địa chính xã đến xác nhận và đóng mốc. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đến năm 2016, bà Kh đã dùng phần đất phía sau của gia đình ông H, bà Th để làm đường cho xe chở vật liệu xây kiốt. Để bảo vệ vườn cây của mình gia đình ông H đã tiến hành rào lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng bị ông MB và bà Kh cản trở nên không rào được. Ông H và bà Th có kiến nghị lên UBND xã để yêu cầu giải quyết và UBND xã đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng không có kết quả.

Qua các lần biến động thay đổi người sử dụng đất và qua các biên bản thẩm tra thực địa không thể hiện có con đường phía sau thửa đất 9407 (Đất của ông H). Các biên bản bàn giao của các hộ sử dụng đất đều xác định không có con đường phía sau thửa đất 9407 và con đường này chỉ kéo dài từ ngã tư đến hết thửa đất 9405 (Đất của ông VT).

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 84,4m² theo kết quả đo đạc hiện trạng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn cho rằng không cần thiết phải mở con đường đi vào thửa đất 13014 (Đất của ông MB, bà Kh) với lý do thửa đất của bị đơn là đất nông nghiệp, mặt khác phía Tây của thửa đất 10314 là giáp Quốc lộ 27 nên không cần thiết phải mở con đường phía sau thửa đất 9407 để đi vào thửa đất 13014. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Bị đơn bà Trần TK, ông Trần Thiện MB trình bày:**

Bà Trần TK và ông Trần Thiện MB là chủ sử dụng của thửa đất số 13014, tờ bản đồ 41, diện tích $6.380m^2$, tọa lạc tại thôn 1, xã E, huyện C. Đất có cạnh phía Nam có con đường chạy song song với Quốc lộ 27, hình thành từ năm 1957 nối từ ngã tư đường vào giáo xứ V Hòa đến thửa đất của ông MB bà Kh và được thể hiện trên bản đồ Can in năm 1999. Năm 2013 sau khi nhận chuyển nhượng ông H, bà Th đã tiến hành rào lại con đường bắt đầu từ điểm cuối thửa đất 9405 đến hết thửa đất 9407 làm cho ông MB, bà Kh không có đường đi vào. Việc nguyên đơn cho rằng thửa đất 13014 giáp Quốc lộ 27 nên không cần có con đường nào khác nên yêu cầu bị đơn trả lại $84.4m^2$ đất là không có cơ sở.

Việc ông H, bà Th cho rằng ông MB, bà Kh lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất $84,4 m^2$ là không đúng. Thực tế, con đường này đã hình thành từ khi lập làng và các hộ dân cư sinh sống tại thôn 1, xã E đã đi trên con đường này từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn H và bà Bùi Thúy U, hiện nay các hộ dân vẫn sử dụng con đường này bình thường.

Nay nguyên đơn cho rằng con đường này không có trên thực tế và con đường chỉ kéo dài từ ngã tư đến hết thửa đất 9405 (Đất của ông VT) là hoàn toàn không đúng với thực tế và lịch sử hình thành cũng như sử dụng con đường.

Căn cứ vào bản đồ Can in năm 1999 và GCNQSD đất mà bị đơn được cấp năm 1997 có thể hiện con đường này. Nhưng hiện nay nguyên đơn đang rào lấn chiếm, sử dụng con đường này với diện tích $64.1m^2$ và đòi rào lấn chiếm luôn cả phần con đường đang sử dụng hiện tại còn lại là $84.4m^2$. Tổng diện tích đất mà nguyên đơn lấn chiếm con đường đi chung là $148.5m^2$.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích $84,4m^2$, bị đơn không đồng ý vì bị đơn không lấn đất của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất $84,4m^2$; đồng thời ông MB, bà Kh yêu cầu nguyên đơn khôi phục trả lại nguyên trạng con đường đã lấn chiếm có diện tích là $148.5m^2$ (Theo kết quả đo đạc thực tế) để bà con nhân dân thôn 1, xã E sử dụng chung con đường này. Đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giá trị pháp lý của GCNQSD đất số BN 012055 do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Chiêm H, và bà Nguyễn Thị Th ngày 12/11/2013 do có sai lệch so với hiện trạng sử dụng và cấp chồng lấn lên con đường đi.

*** Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C - Ông Nguyễn Văn K trình bày:**

Về tranh chấp giữa các bên thì Phòng Tài nguyên và môi trường cũng đã nhận đơn kiến nghị của các hộ dân trên địa bàn thôn 1, xã E liên quan đến việc tranh chấp

con đường này và đã chuyển đơn đến UBND xã E để hòa giải theo quy định, tuy nhiên việc hòa giải không thành dẫn đến việc giải quyết vụ án tại Tòa án.

Căn cứ vào bản đồ Can in năm 1999 có thể hiện con đường là đúng trên thực tế, UBND huyện xác định con đường này kéo dài từ thửa đất 9404 đến thửa đất 13014 nhưng trên bản đồ tỷ lệ 1/2000 thì việc xác định bề rộng con đường theo bản đồ không đảm bảo nên cần căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất vì đất đai ở địa phương có sự biến động lớn.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2014, nếu GCNQSD đất cấp không đúng so với hiện trạng sử dụng thì cơ quan có thẩm quyền có quyền thẩm tra lại. Và căn cứ vào Bản án, nếu có sự biến động thì cơ quan có thẩm quyền sẽ thu hồi, cấp lại GCNQSD đất cho các hộ dân. UBND huyện đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Đại diện theo ủy quyền của UBND xã E - Ông Đặng XT trình bày:**

Căn cứ vào bản đồ cấp giấy năm 1999 thì thửa đất của bị đơn được cấp GCNQSD đất năm 1997 thể hiện có con đường cắt, con đường kéo dài từ thửa đất 9404 đến thửa đất 13014 nhưng theo bị đơn cho rằng con đường này rộng 7m là không đúng. Con đường có hình thể nhỏ dần nên khi thể hiện trên bản đồ cấp giấy năm 1999 thì không thể xác định được chiều rộng của con đường.

Đề nghị các cấp có thẩm quyền đo đạc xác định ranh giới, diện tích sử dụng theo hiện trạng và nếu thu hồi GCNQSD đất các thửa 9407, 9405, 13015 tờ bản số 41 để đăng ký cấp lại GCNQSD đất thì phải xem xét đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được ghi nhận theo quy định pháp luật. Nếu mở con đường theo hiện trạng thì phải có sự thỏa thuận của các chủ sử dụng đất liên quan nhằm bảo vệ quyền lợi cho các hộ dân sau khi đã được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất.

*** Ông Lê Tiến T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ông T là chủ sử dụng thửa đất 13015, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thôn 1, xã E, huyện C. Thửa đất của ông T liền kề với thửa đất 13014 là đất của ông MB, bà Kh. Ông T xác định từ trước đến nay, có con đường rộng 7m được kéo dài đến hết thửa đất của ông T, bắt đầu từ ngã tư đường làng đến đất của ông MB, bà Kh.

Năm 2017 nguyên đơn tiến hành rào con đường thì các hộ dân không có đường đi nên mới dỡ bỏ hàng rào và có Công an xã ra lập biên bản yêu cầu giữ nguyên hiện trạng. Nay nguyên đơn cho rằng từ trước đến nay không có con đường này và yêu cầu bị đơn trả lại 84.4m², ông T không đồng ý. Đề nghị nguyên đơn không được rào chắn con đường và trả lại con đường đi này cho bà con thôn 1 để sử dụng. Còn bề rộng con đường bao nhiêu thì ông T không thể xác định được.

*** Người làm chứng:**

- **Ông Lê Ngọc V trình bày:** Năm 1975 gia đình ông V mua miếng đất của ông Lê Ngọc K ở thôn 1, xã E có phía Đông giáp rẫy ông Lê Ngọc Th; Nam giáp ông Lê Ngọc K; Tây giáp quốc lộ 27; Bắc giáp đất rẫy ông Trần Thiện MB. Diện tích đất ông V mua của ông K không có con đường nào phía sau (phía Đông) và không có tranh chấp về con đường trong mảnh đất này. Sau khi mua thì ông Lê Ngọc K nhất trí trừ 2m phía sau nối từ đất ông V đến đường làng để gia đình ông V đi vào làng sinh hoạt và

chỉ dành cho gia đình ông V đi. Và con đường này là con đường tự phát, không có nằm trong quy hoạch của xã hay huyện. Việc bị đơn cho rằng có con đường là không đúng. Đến năm 1982 ông V sang nhượng lại cho Lê Ngọc Ph. Năm 1999, khi ông Ph được cấp GCNQSD đất thì không thể hiện con đường này trên trích lục thửa đất và trong các GCNQSD đất đã cấp cho các chủ sử dụng khác cũng không thể hiện con đường này.

- **Bà Bùi Thúy U trình bày:** Ngày 25/9/2009 bà U có chuyển nhượng cho ông H, bà Th thửa đất số 9407, tờ bản đồ số 41, có tứ cận: Tây Bắc giáp đất ông MB; Đông Bắc giáp đất bà Hg (nay là ông T); Đông Nam giáp đất ông VT; Tây giáp quốc lộ 27. Đến ngày 01/8/2013 bà U mới giao GCNQSD đất cho ông H, bà Th. Bà U khẳng định rằng sau thửa đất bà U chuyển nhượng cho ông H, bà Th không có con đường nào thông đến đất ông MB, bà Kh.

- **Ông Trần Đình Tt trình bày tại phiên tòa:**

Con đường này có từ khi lập trại và chạy thẳng đến rẫy của ông MB, bà Kh, rộng 7m. Việc ông V cho rằng không có con đường là sai. Năm 1989, con đường này đổ nhựa đến ngã tư nhưng do hết kinh phí nên không thể đổ nhựa kéo dài đến lô đất của bà Kh và Th ra quốc lộ 27. Trước đây, khi các hộ dân xây nhà, ông Tt đều có mặt và đề nghị họ không được xây lấn vào con đường rộng 7m này. Cả khi gia đình ông H xây trụ giữ ăng ten viễn thông, ông Tt cũng đến nhắc nhở ông H.

- Theo đơn yêu cầu của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm, Tòa án có triệu tập ông Nguyễn Văn D hiện đang công tác tại UBND xã E với tư cách là nhân chứng, nhưng ông D có đơn từ chối tham gia tố tụng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị H địa chỉ tại thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk trình bày: Bà là con ruột của ông Lê L và bà Nguyễn TL, trước năm 1975 bố mẹ bà có cho vợ chồng bà (chồng là Lê Ngọc K) lô đất diện tích 3.050m² (lô đất này ông L, bà TL có từ năm 1956), sau đó vợ chồng bà bán cho các hộ dân để làm nhà ở, trong đó có thửa đất số 9407, diện tích 625m² mà năm 1975 ông bà bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị K, ông Nh, nay ông H, bà Th đang quản lý, sử dụng và có tranh chấp đường đi với ông MB, bà Kh và các hộ dân lân cận. Bà H xác định ông Lê Ngọc V là con của ông Nh, bà K tại thời điểm đó không biết về lô đất này. Con đường đi đang tranh chấp giữa ông H, bà Th với ông MB, bà Kh và các hộ dân thì con đường này đã có từ năm 1956.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2018/DSST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 106 và các điều 170, 171, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th.

Buộc ông Trần Thiện MB và bà Trần TK trả lại diện tích đất là 84,4m² (Có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông MB bà Kh, rộng 3,23m; Phía Nam giáp đường đi, rộng 3,32m; Phía Tây giáp phần đất ông H bà Th đang quản lý, dài 25,63m; Phía Đông giáp phần đất ông T, dài 25,95m) cho ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th quản lý, sử dụng.

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Thiện MB và bà Trần TK đối với yêu cầu buộc ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th trả lại diện tích đất 148,5m² làm đường đi.

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Thiện MB và bà Trần TK đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN012055 ngày 12/11/2013 do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th.

Kiến nghị UBND huyện C chỉnh lý thông tin trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan.

** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:*

- Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin là 1.000.000 đồng, ông Trần Thiện MB và bà Trần TK còn phải nộp 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

- Ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th được nhận lại 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản sau khi thu được của ông Trần Thiện MB và bà Trần TK.

** Về chi phí đo vẽ kỹ thuật:*

- Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK phải chịu 6.890.000 đồng tiền chi phí đo vẽ kỹ thuật.

- Ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th được nhận lại 6.890.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo vẽ kỹ thuật sau khi thu được của ông Trần Thiện MB và bà Trần TK.

** Về án phí:*

Ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo biên lai số AA/2016/0000131 ngày 28/9/2017.

Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK phải chịu 300.000 đồng án phí DSST về giải quyết tranh chấp đất đai và 300.000 đồng án phí DSST về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo biên lai số AA/2017/0001303 ngày 25/01/2018, ông Trần Thiện MB và bà Trần TK còn phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2018, bị đơn ông Trần Thiện MB và bà Trần TK có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ngày 31/10/2018 và tại phiên tòa Phúc thẩm hôm nay phía bị đơn ông MB, bà Kh có đơn xin rút yêu cầu phản tố và rút một phần đơn kháng cáo liên quan đến yêu cầu phản tố là buộc nguyên đơn ông Huỳnh Chiếm H và bà Th trả lại diện tích 64,1m².

Tại phiên tòa Phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn vợ chồng ông MB, bà Kh trả lại diện tích đất 84,4m² cho nguyên đơn.

Phía bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử Phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, vì đơn khởi kiện không có căn cứ do con đường này là con đường sử dụng chung cho dân cư đi lại, chứ không chỉ riêng gia đình ông MB sử dụng, con đường này kéo dài hơn 1,5km, rộng khoảng 07m của làng Trung H được bà con dân làng và các giáo dân của giáo xứ V Hòa cũng như được Ủy ban nhân dân xã E, Phòng Tài nguyên môi trường huyện C xác nhận có từ năm 1956.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về phần thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đơn yêu cầu phản tố do bị đơn đã rút yêu cầu, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 2 Điều 217, khoản 2 khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để bác đơn khởi kiện của Ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th về việc “Yêu cầu ông Trần Thiện MB và bà Trần TK trả lại diện tích đất là 84,4m²” và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thiện MB và bà Trần TK.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét đơn kháng cáo của ông MB, bà Kh thì thấy:

[1] Về nguồn gốc đất của ông H, bà Th đang sử dụng hiện nay đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN012055 ngày 12/01/2013 có số thửa là 9407, tờ bản đồ số 41, diện tích 625m², tọa lạc tại thôn 1, xã E, huyện C có tứ cận là Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 13014 của ông MB và bà Kh; Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 13015 của ông Lê Tiến T (*nằm giữa đất của ông T, ông H, bà Th là con đường mà bị đơn và nguyên đơn đang tranh chấp*); Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 27; Phía Đông Nam giáp thửa đất của ông Bùi Văn VT. Nguồn gốc đất này vào năm 1975 ông Lê Ngọc K chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị K,

ông Nh (bố mẹ của ông Lê Ngọc V), đến năm 1982 thì vợ chồng bà K, ông Nh chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Ph, tiếp đến năm 2003 ông Ph chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Mạnh Tr, sau đó năm 2009 ông Tr lại chuyển nhượng thửa đất này cho hộ ông Cao Văn H và bà Bùi Thúy U và đến 30/10/2013 thì ông H, bà U tiếp tục chuyển nhượng cho ông Huỳnh Chiêm H, bà Nguyễn Thị Th và trên đất đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố.

[2] Về nguồn gốc đất của ông MB, bà Kh đang sử dụng hiện nay có số thửa đất 13014, tờ bản đồ số 41, diện tích 6380m², tọa lạc tại thôn 1 xã E, huyện C. Thửa đất này liền kề với thửa đất số 9407 (phía Nam) của ông H, bà Th và một phần giáp với thửa đất 13015 của ông Lê Tiến T, phía Tây giáp với Quốc lộ 27. Lô đất này gia đình ông MB đã quản lý, sử dụng từ năm 1956.

Như vậy, thửa đất của ông H, bà Th và thửa đất của ông MB, bà Kh liền kề, song song với nhau và đều có cạnh tiếp giáp với Quốc lộ 27 và tiếp giáp với con đường đang tranh chấp.

[3] Xét đơn khởi kiện của ông H, bà Th cho rằng ông MB bà Kh đã có hành vi lấy một phần đất phía Đông Bắc của họ để đi lại, ở phần cuối đất giáp với đất của ông T có chiều rộng một đầu 3,32m và chiều rộng một đầu 3,23m, có chiều dài một cạnh 25,63m và một cạnh dài 25,95m với tổng diện tích 84,46m². Theo lời trình bày của ông H và bà Th và các chủ sử dụng đất trước đây như bà Bùi Thúy U, ông Lê Ngọc V (ông bà K, ông Nh) đều cho rằng từ trước năm 1975 phần phía Đông bắc thửa đất của vợ chồng ông H không có con đường nào và trên sơ đồ thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có con đường và giáp với đất ông T. Do đó ông H, bà Th khởi kiện cho rằng ông MB, Kh đã lấy một phần đất có diện tích 84,46m² ở phía Đông Bắc giáp với đất ông Lê Tiến T để làm đường đi lại đến phần đất của gia đình ông MB, bà Kh nên ông H, bà Th đề nghị ông MB, bà Kh trả lại phần đất nêu trên.

Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của địa chính xã E và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, căn cứ vào bản đồ Can in năm 1999 (bút lục 132) thể hiện có con đường là đúng trên thực tế, đồng thời UBND huyện C, Ủy ban xã E xác định con đường này kéo dài từ thửa đất 9404 đến thửa đất 13014 (đất ông MB, Kh) nhưng trên bản đồ tỷ lệ 1/2000 thì việc xác định bề rộng con đường theo bản đồ có hình thể nhỏ dần và bị cắt ở cuối phần đất của ông H bà Th tiếp giáp với đất của ông MB, bà Kh là không đảm bảo nên cần căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất.

Căn cứ vào lời khai của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tiến T, các nhân chứng bà Nguyễn Thị H, ông Trần Đình Tt, đơn kiến nghị ghi ngày 24/10/2018 của các hộ dân sống xung quanh tại địa bàn thôn 1, xã E có xác nhận của Ban tự quản thôn 1 đều xác định con đường này có từ khi lập làng Trung H rộng khoảng 7m kéo dài hơn 1.670m (số liệu do Ủy ban nhân dân xã E cung cấp) là con đường dân sinh có từ năm 1956. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Chiêm H cũng xác nhận trước đây cũng đã có con đường mòn tự phát rộng khoảng 2 mét. Mặt khác, các chủ sử dụng đất trước đây khi chuyển nhượng đất cho nhau thì cũng không có biên bản ký giáp ranh với những người có đất liền kề.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH do đặc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk thì thấy hiện trạng thực tế từ thửa đất 9404 đến thửa đất 9405 có một con đường, phần đầu đường có bề rộng 5,86m kéo đến cuối thửa đất 9405 giáp đất ông H, bà Th có bề rộng 5,70m (có chiều rộng nhỏ dần và phù hợp với bản đồ Can in tháng 9/1999). Tiếp đến được tính từ đầu phần đất của ông H thì thấy chiều rộng con đường chỉ còn 3,32m kéo đến giáp đất ông MB có chiều rộng 3,23m (có chiều dài khoảng gần 26m và nhỏ dần). Hiện trạng phần đất gia đình ông H, bà Th đang sử dụng thì thấy sau khi nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn H, bà Bùi Thúy U vào ngày 30/10/2013 thì ông H bà Th có xây một bức tường tiếp giáp với đất của ông Bùi VT nhô ra đường khoảng 2,54m, cao khoảng 2m và kéo lưới B40 đến cuối phần đất tiếp giáp với đất ông MB, bà Kh và giáp với phần đất tranh chấp là đường đi có hàng rào lưới B40 do gia đình ông H xây dựng và hàng rào này cách hàng rào của ông Lê Tiến T là khoảng 3,32m (phần thửa đất của nhà ông MB, bà Kh cũng chừa lại đường đi khoảng 3,23m), trong khi đó thấy từ thửa đất số 14141 đến 9405 thì con đường này có chiều rộng khoảng 5,86m, phần diện tích đất các bên đang tranh chấp thì hiện trạng mặt đường có phủ đá dăm, hàng rào thửa đất rẫy của ông Lê Tiến T tiếp giáp với diện tích đất các bên đang tranh chấp được làm bằng lưới B40, trụ gỗ, có lẩn trụ bê tông, sát hàng rào từ đầu thửa đất 13015 đến giáp ranh thửa đất 13014 có hai trụ điện bằng bê tông do Điện lực C xây dựng để đấu nối điện cho các hộ dân. Như vậy, có đầy đủ cơ sở để khẳng định là có một con đường từ trước và kéo dài bắt đầu từ ngã tư là thửa đất số 9404 đến hết thửa đất 9407 (có chiều dài 76,50m, số liệu do Ủy ban nhân dân xã cung cấp) của gia đình ông H, bà Th và giáp với thửa 13014 của gia đình ông MB, bà Kh.

Hiện nay, phần đường đi đang tranh chấp này không bị rào chắn và người dân vẫn sử dụng để đi lại bình thường. Do đó, việc Bản án sơ thẩm cho rằng phần đất đang tranh chấp giữa gia đình ông H, bà Th và ông MB, bà Kh là thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà Th do phần đất này được thể hiện có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Th và căn cứ vào lời khai của một số chủ đất cũ để chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì đây là con đường đã có từ trước được người dân thôn 1, xã E sử dụng để đi lại hàng ngày, được nhiều hộ dân trong thôn và chính quyền địa phương cũng như các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của ông H, bà Th là có căn cứ và phù hợp với nguồn gốc lịch sử sử dụng đất và hiện trạng thửa đất cũng như đảm bảo được quyền lợi cho tất cả các hộ dân đang sinh sống tại thôn 1, xã E, huyện C.

Mặt khác, Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng bị đơn có lẩn chiếm đất của nguyên đơn nên tuyên buộc bị đơn trả lại diện tích đất 84,4m² cho nguyên đơn là không đúng. Vì thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ và lời trình bày của các bên đương sự và các hộ dân đang sinh sống xung quanh thì thấy diện tích đất này không bị rào chắn và vẫn để người dân đi lại bình thường, gia đình ông MB không có bất cứ hành vi nào lẩn chiếm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông MB, bà Kh về việc yêu cầu nguyên đơn khôi phục trả lại nguyên trạng con đường đã lấn chiếm có diện tích là 148.5m² để bà con nhân dân thôn 1, xã E sử dụng chung con đường này. Đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giá trị pháp lý của GCNQSD đất số BN 012055 do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Chiêm H và bà Nguyễn Thị Th ngày 12/11/2013 thì bị đơn đã rút đơn yêu cầu phản tố. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy việc rút yêu cầu phản tố, rút một phần kháng cáo liên quan đến yêu cầu phản tố là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác nên chấp nhận, tuyên hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa có nhận định như Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Các chi phí tố tụng khác:

[4.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm:

Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000 đồng (tại cấp sơ thẩm ông H, bà Th nộp 1000.000 đồng và ông MB, bà Kh nộp 1.000.000 đồng). Do Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện ông H, bà Th, đồng thời ông MB và bà Kh đã rút yêu cầu phản tố nên ông H, bà Th phải chịu 1000.000 đồng và ông MB, bà Kh cũng phải chịu 1.000.000đ, được khấu số tiền tạm ứng mỗi bên đã nộp 1000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Như vậy, các bên đã nộp xong tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[4.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm:

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 1.300.000 đồng do phía bị đơn nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (ông Nguyễn Xuân Ph nộp 2.000.000 đồng, chi phí hết 1.300.000 đồng, số còn lại 700.000 đồng Tòa án đã trả lại cho ông Ph). Đối với số tiền này do Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện ông H, bà Th, đồng thời ông MB và bà Kh có đơn rút yêu cầu phản tố sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cả yêu cầu phản tố nên mỗi bên phải chịu bằng $\frac{1}{2}$ là 650.000 đồng. Như vậy, ông MB và bà Kh đã nộp xong và được nhận lại 650.000 đồng sau khi thu được từ ông H, bà Th.

[4.3] Về chi phí đo vẽ kỹ thuật tại cấp sơ thẩm:

Ông Huỳnh Chiêm H và bà Nguyễn Thị Th đã nộp 6.890.000 đồng tiền chi phí đo vẽ kỹ thuật. Khi đo đạc Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk đã đo đạc phần đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và cả phần đất tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, còn bị đơn đã rút yêu cầu phản tố, do đó số tiền này mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 3.445.000 đồng. Như vậy, ông H và bà Th đã nộp xong và được nhận lại 3.445.000 đồng sau khi thu được từ ông MB và bà Kh.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và Phc thẩm:

[5.1] Do sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn nên ông H, bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông MB, bà Kh phải

chịu 300.000 đồng án phí dân sự thẩm đối với yêu cầu phản tố, được khấu trừ số tiền mà các bên đã nộp tạm ứng án phí. Như vậy, các bên đã nộp xong tiền án phí dân sự thẩm.

[5.2] Do được chấp nhận kháng cáo nên ông MB và bà Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền đã nộp.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

Áp dụng khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 2 Điều 217, khoản 2 khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về lệ phí, án phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

- Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Thiện MB và bà Trần TK.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2018/DSST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tuyên xử:

[1] Bác đơn khởi kiện của ông Huỳnh Chiếm H và bà Nguyễn Thị Th về việc “Yêu cầu ông Trần Thiện MB và bà Trần TK trả lại diện tích đất là 84,4m² (Có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông MB, bà Kh, rộng 3,23m; Phía Nam giáp đường đi, rộng 3,32m; Phía Tây giáp phần đất ông H, bà Th đang quản lý, dài 25,63m; Phía Đông giáp phần đất ông Lê Tiến T, dài 25,95m)”.

[2] Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DSST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thiện MB và bà Trần TK.

[3] Các chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm:

Ông Huỳnh Chiếm H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 1000.000 đồng (Một triệu đồng) và ông Trần Thiện MB, bà Trần TK phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), được khấu số tiền tạm ứng mà mỗi bên đã nộp 1000.000 đồng (Một triệu đồng) tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Như vậy, các bên đã nộp xong.

[3.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp Phc thẩm:

- Ông Huỳnh Chiếm H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Ông H, bà Th chưa nộp số tiền này;

- Ông Trần Thiện MB, bà Trần TK phải chịu 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi ngàn đồng) và đã nộp xong;

- Ông Trần Thiện MB, bà Trần TK được nhận lại 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi ngàn đồng) sau khi thu được từ ông Huỳnh Chiếm H, bà Nguyễn Thị Th.

[3.3] Về chi phí đo vẽ kỹ thuật tại cấp sơ thẩm:

- Ông Trần Thiện MB, bà Trần TK phải chịu 3.445.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng). Ông MB, bà Kh chưa nộp số tiền này;

- Ông Huỳnh Chiêm H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 3.445.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) và đã nộp xong;

- Ông Huỳnh Chiêm H, bà Nguyễn Thị Th được nhận lại 3.445.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) sau khi thu được từ ông Trần Thiện MB, bà Trần TK.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Ông Huỳnh Chiêm H và bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo biên lai số AA/2016/0000131 ngày 28/9/2017. Như vậy, ông H và bà Th đã nộp xong.

[4.2] Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo biên lai số AA/2017/0001303 ngày 25/01/2018. Như vậy, ông MB và bà Kh đã nộp xong.

[4.3] Ông Trần Thiện MB và bà Trần TK không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) mà ông Trần Thiện MB và bà Trần TK đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0007131 và AA/2017/0007132 cùng ngày 27 tháng 7 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

“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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- THADS huyện Cư K;
- Dương sự;
- Lưu.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr