

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 215/2022/DS-PT

Ngày: 28 – 9 – 2022.

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: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Nhung

2. Ông Hoàng Kim Khánh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 136/2022/TLPT-DS, ngày 13/7/2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2022/QĐ-PT ngày 24/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 178/2022/QĐ-PT ngày 06/9/2022; Thông báo chuyển lịch phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 971/2022/TB-TA ngày 20/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Thôn B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị V và ông Vũ Xuân Đ. Địa chỉ: Thôn B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Đều có mặt).

- Đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Hoàng Ngọc T; Địa chỉ: TDP A phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022); (Có mặt)

- Đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Xuân Bôn; Địa chỉ: TDP B, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022) (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 30/01/2021, tại bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị H trình bày:*

Vào năm 1991, vợ chồng ông Vũ Xuân Đ, bà Đỗ Thị V (bà V là chị ruột bà H) có sang nhượng cho bà H 01 thửa đất có diện tích khoảng 6000m² tại thôn

4, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng đất hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích, tứ cận, chỉ tiến hành chỉ mốc giới để sử dụng. Thửa đất bà H nhận sang nhượng của ông Đ, bà V có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Đ, bà V, phía Tây giáp đất ông Thi, phía Bắc giáp đường liên xóm, phía Nam giáp đất ao nhà ông Thi. Hai bên thoả thuận giá sang nhượng thửa đất trên là 03 chỉ vàng, bà H đã trả Đ tiền cho ông Đ, bà V. Khi hai bên sang nhượng đất, thì trên phần đất sang nhượng cho bà H đang trồng cà phê và trong phần đất sang nhượng cho bà H này có một ngõ đi dài khoảng 200m từ nhà ra đường liên thôn và có chiều rộng khoảng 1,5m sát ranh giới giữa hai nhà sử dụng làm đường đi chung từ trước đến nay. Khi chuyển nhượng đất cho bà H, bà V có nói, nếu sau này bà H sang nhượng thửa đất này cho người khác thì để lại đường đi cho gia đình bà V. Đến năm 1992, ông Đ phá hàng rào cây muồng và trồng hàng cây gai được 02 năm (năm 1994), ông Đ tiếp tục phá hàng rào gai và trồng hàng cây chè. Đến ngày 08/5/1996, bà Đỗ Thị H được Chủ tịch UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K119938, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 đối với diện tích đất là 3670m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K119939, thửa đất số 133, tờ bản đồ số 24 đối với diện tích đất là 2520m² mang tên hộ bà Đỗ Thị H (chồng bà H là ông Đỗ Văn Trọng đã chết). Hai thửa đất này bà H sử dụng ổn định từ khi nhận sang nhượng của ông Đ, bà V không có tranh chấp với ai.

Năm 2020, bà H chuyển đổi cây trồng nên chặt phá cây cà phê để trồng mít nên gia đình bà H với gia đình ông Đ bà V thống nhất mở rộng và nâng cao đường đi, gia đình ông Đ có trách nhiệm thuê máy móc và bà H có trách nhiệm cho đất. Sau khi mở rộng và nâng cao lối đi có chiều dài khoảng 200m, chiều rộng 3,5m, diện tích khoảng 750m² xong thì hai gia đình sử dụng đi chung đến khi có tranh chấp.

Đến tháng 12/2020, ông Đ yêu cầu bà H viết giấy cam kết với nội dung là bà H đi nhờ lối đi của ông Đ, bà V nhưng bà H không đồng ý nên ông Đ đã rào lại, không có lối đi nên bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Đ, bà V trả lại diện tích đất (lối đi) là 750m². Theo kết quả đo đạc thực tế xác định là 737,1m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông Đ, bà V dài 186,9m; Phía Tây giáp đất bà H dài 188,4m; Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 3,6m; Phía Nam giáp đất bà H dài 3,6m. Vì vậy, bà Đỗ Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 12,9m² đất so với yêu cầu tại đơn khởi kiện, chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông Đỗ Xuân Đ, bà Đỗ Thị V phải trả cho bà H diện tích đất lấn chiếm là 737,1m².

** Tại bản tự khai ngày 25/3/2021 và trong quá trình làm việc tại Toà án bị đơn ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị V trình bày:*

Vợ chồng ông Đ, bà V vào thôn B, xã A, huyện E lập nghiệp từ năm 1989 và nhận hợp đồng làm cà phê cho bệnh viện 333. Sau đó bệnh viện thanh lý sang nhượng cho vợ chồng ông Đ 01 thửa đất (*không rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu*). Do nhà ở trong nên vợ chồng ông Đ có làm 01 đường đi từ nhà ra đường liên thôn có chiều dài khoảng 190m và chiều rộng khoảng 4m để đi lại.

Đến khoảng tháng 11/1992, bà Đỗ Thị H là em gái bà Đỗ Thị V từ quê vào không có đất ở nên vợ chồng ông Đ, bà V có sang nhượng lại cho bà H 01 lô đất sát ngõ nhà ông Đ, bà V, diện tích sang nhượng không biết diện tích là bao nhiêu, hai bên có chỉ mốc để sử dụng, giá bán lô đất là 3 chỉ vàng và bà H đã trả Đ vàng cho vợ chồng ông Đ. Do đất sang nhượng cho bà H chưa có ngõ đi nên vợ chồng ông Đ thống nhất cho bà H đi nhờ. Năm 2020, gia đình ông Đ và bà V thỏa thuận mở rộng, nâng cấp đường đi, tiền chi phí thì mỗi bên chịu một nửa, do đất nhà bà H cao hơn nên bà H đồng ý cho mức đất để đổ nâng cao. Sau khi làm xong ông Đ yêu cầu bà H viết giấy xác nhận đi nhờ nhưng bà H không đồng ý nên ông Đ rào lại không cho bà H đi. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ, bà V phải trả lại cho bà H diện tích đất thuộc ngõ đi là 737,1m², ông Đ, bà V không đồng ý.

** Tại bản tự khai của các người làm chứng: Ông Nguyễn Phi S, ông Giang Văn B, ông Lê Hữu S, ông Phạm Văn C, ông Nguyễn Quang T, ông Đặng Văn T, ông Lê Văn B, ông Đặng Quang K trình bày:*

Ngõ đi này có từ khi ông Đ làm nhà ở từ năm 1989, sau đó khi bà H vào ở bên cạnh thì thấy hai gia đình đi chung ngõ đi này. Còn việc vợ chồng ông Đ, bà V có sang nhượng diện tích đất bao nhiêu cho bà H, việc sang nhượng có bao gồm ngõ đi H không và sang nhượng vào năm nào thì người làm chứng không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H:

Buộc ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị V phải trả lại cho bà Đỗ Thị H quyền sử dụng 737,1m² đất đã lấn chiếm là một phần diện tích đất của thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 đối với diện tích đất là 3670m² đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K119938 ngày 08/5/1996 và thửa đất số 133, tờ bản đồ số 24 đối với diện tích đất là 2520m² đã được UBND huyện E giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số K119939 ngày 08/5/1996 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Đỗ Thị H. Diện tích đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất của ông Vũ Xuân Đ, bà Đỗ Thị V dài 186,9m. (Lấy mép đường liên xóm phía Bắc làm chuẩn có các cạnh lần lượt như sau: 68,1m + 50,4m + 29,2m + 39,2m);

- Phía Tây giáp đất bà Đỗ Thị H dài 188,4m. (Lấy mép đường liên xóm phía Bắc làm chuẩn có các cạnh lần lượt như sau: 5,8m + 56,5m + 33,7m + 40,9m);

- Phía Bắc giáp đường liên thôn dài 3,6m;

- Phía Nam giáp đất bà Đỗ Thị H dài 3,6m.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H đối với 12,9m² đất mà bà Đỗ Thị H buộc ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị V phải trả.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2022, bị đơn ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị V nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì đưa thiếu người tham gia tố tụng là các con của ông V và bà H; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và chưa chính xác, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án không triệt để nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị V, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị V được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp là lối đi do vợ chồng ông Đ, bà V tự mở và sử dụng để đi lại từ năm 1989. Vào năm 1991, vợ chồng ông Vũ Xuân Đ, bà Đỗ Thị V (*bà V là chị ruột bà H*) có sang nhượng cho bà H 01 thửa đất (nằm sát nhà ông Đ bà V) có diện tích khoảng 6000m² tại thôn B, xã A, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc sang nhượng không được đo đạc, chỉ mốc giới. Hai gia đình đều sử dụng chung lối đi mà ông Đ và bà V đã mở từ trước cho tới nay. Như vậy, theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguồn gốc đất đang tranh chấp là lối đi chung của hai gia đình từ trước đến nay là đúng.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H thừa nhận: Vào năm 2020 bà và vợ chồng ông Đ bà V cùng mở rộng nâng cao lối đi, trong đó: Ông Đ và bà V trả tiền máy móc còn bà H cho đất để nâng cao đường, 02 gia đình đều sử dụng ổn định làm lối đi chung cho tới khi xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, hồ sơ đăng ký kê khai cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, 95 tờ bản đồ số 24 cho bà H và thửa đất số 94 tờ bản đồ số 24 cho hộ ông Đ bà V thì không có các biên bản ký giáp ranh giữa các hộ dân, UBND huyện E chỉ ban hành Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 08/5/1996 về việc cấp GCNQSD đất cho 1452 hộ theo đơn đăng ký kê khai mà không tiến hành đo đạc thực tế để xác định vị trí lối đi chung của giữa hai gia đình. Trong khi đó, theo kết quả đo đạc, trích lục có trong hồ sơ vụ án cho thấy: Diện tích đất đang tranh chấp (lối đi chung) hiện tại đang nằm trong diện tích đất mà bà H được UBND huyện E cấp GCNQSD đất số K119938 và số K119939 vào năm 1996. Nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành điều tra, xác minh là thiếu sót.

Bà H cho rằng diện tích đất làm lối đi chung nằm trong diện tích bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ bà V; còn vợ chồng ông Đ bà V lại cho rằng vợ chồng ông không chuyển nhượng phần diện tích đất này mà chỉ cho bà H đi chung. Cấp sơ thẩm giải quyết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và công nhận lối đi trên thuộc diện tích đất của bà H là không đúng với thực tế.

Như vậy, có Đ cơ sở để xác định rằng diện tích đất đang tranh chấp là lối đi chung giữa gia đình ông Đ, bà V và bà H nhưng UBND huyện E đã cấp toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà H. Khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh hiện trạng mà giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả diện tích đất 737,1m² là không đúng.

[2.3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến quá trình tạo lập và sử dụng diện tích đất đang tranh chấp làm lối đi chung để đưa các con của nguyên đơn, bị đơn và UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được quyết định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Vũ Xuân Đ và bà Đỗ Thị H số tiền 600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006176 ngày 31/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn