

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 114/2022/DS-PT

Ngày: 30/8/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác  
và tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Đức

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2022/TLPT-DS ngày 03/8/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác và Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2022/QĐ-PT ngày 12/8/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn Việt C, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1974. Cùng trú tại: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông C có mặt, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Tuyết N, sinh năm 1966. Cư trú tại: Số 111 Đông Tĩnh, Phường X, thành phố Đà Lạt (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022). Có mặt.

**- Bị đơn:** Vợ chồng ông Phan Hùng T, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1976. Cùng trú tại: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông T có mặt, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt.

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Việt C trình bày:* Ngày 02/10/2014, ông và vợ là bà T (*Bên B*) cùng với vợ chồng ông T, bà N (*Bên A*) ký hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ về việc góp vốn chung nhau mua đất của ông Hồ Cảnh Xuân, cụ thể: Bên A góp vốn bằng thửa đất 578, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ, giá trị lô đất là 400.000.000đ để làm đường đi chung, bên B góp vốn bằng tiền mặt là 950.000.000đ để mua toàn bộ diện tích đất của ông Hồ Cảnh Xuân (*gần 2000m<sup>2</sup>*). Thửa 578 được sử dụng làm đường đi chung vào hết thửa đất mua của ông Xuân, bên A được sử dụng phần đất bên phải cắt dọc con đường kéo dài từ thửa 578 đến giáp đất của ông C (*chiều rộng 22, chiều dài trung bình 25m*), bên B được sử dụng toàn bộ phần đất bên trái và một phần đất bên phải (*chiều rộng 10, chiều dài trung bình 25m*), bên B chịu trách nhiệm tách thửa đất mua chung của ông Xuân. Sau khi thỏa thuận xong, bên B đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Xuân và đã tách thửa theo hợp đồng ghi nhớ.

Ngày 09/4/2015, vợ chồng ông C và vợ chồng ông T, bà N đã thỏa thuận theo văn bản tự thỏa thuận tại Văn phòng Công chứng Ngô Văn Thao với nội dung: Bên A là chủ quyền sử dụng đất: Thửa 683, tờ bản đồ số 62, diện tích 279,7m<sup>2</sup>; Thửa 682, tờ bản đồ số 62, diện tích 263m<sup>2</sup>; Thửa 578, tờ bản đồ số 62, diện tích 248m<sup>2</sup>, tọa lạc tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L.

Bên B là chủ quyền sử dụng đất: Thửa 690, tờ bản đồ số 62, diện tích 362,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L.

Hai bên đồng ý thỏa thuận cụ thể:

1. Bên A sử dụng toàn bộ thửa 578 và 4m thuộc một phần thửa 682, 683 để làm đường đi chung và 25cm thuộc thửa 682, 683 làm mương thoát nước.

2. Bên B được sử dụng 2/3 diện tích thửa 578, trường hợp bên A bán hoặc nhà nước thu hồi thì bên A phải trả cho bên B 2/3 số tiền bán được hoặc đền bù, 2/3 thửa 578 là sử dụng riêng (*nhưng để làm đường đi chung*).

3. Đường đi chung chỉ được sử dụng để đi vào các thửa 682, 683, 690, 686, 688 và 869.

Trường hợp một trong hai bên có phát sinh mua thêm đất thì hai bên có thỏa thuận bổ sung. Ngày 29/6/2018, hai bên thống nhất lại con đường đi chung vào các thửa chỉ để 3,5m.

Sau đó ông T có làm đơn xin hiến đất làm đường, ông C có ký thống nhất việc này. Như vậy, phần đất còn lại là 2,5m chiều rộng là quyền sử dụng chung.

Sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường đi chung, phần diện tích đất còn lại của thửa 578, tờ bản đồ số 62 là 105m thì ông T, bà N không cho vợ chồng ông bà đứng tên đồng sử dụng, khi ông bà yêu cầu ông T, bà N để đứng tên đồng sử dụng thì ông T, bà N không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp. Vì vậy ông C, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục duy trì hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ ngày 02/10/2014 và duy trì Văn bản tự thỏa thuận lập ngày 09/4/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T với vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N. Yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà N phải trả cho ông bà 86,7m<sup>2</sup> (2/3 diện tích đất còn lại) thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ, huyện L. Theo ông được biết thì diện tích đất còn lại của thửa 578, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ không thể tách thửa được do diện tích nhỏ nên ông C thống nhất đứng tên đồng sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông T, bà N.

*Bị đơn ông Phan Hùng T trình bày:* Vào ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Văn Long (nay là Văn phòng Công chứng Ngô Văn Thao): Vợ chồng ông Phan Hùng T, vợ Nguyễn Thị Bảo Ngọc có ký thỏa thuận ghi nhớ với ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T. Hai bên thỏa thuận nội dung như sau: 1. Phía bên gia đình ông Nguyễn Việt C (*bên B*) góp lô đất thửa số 481, tờ bản đồ số 62 tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng, trị giá quy đổi tại thời điểm hiện tại 950.000.000đ, không có đường đi (*do đã cắt chuyển nhượng phần tiếp giáp với QL 27*). 2. Phía bên gia đình ông T (*bên A*) góp lô đất thửa số 578, tờ bản đồ số 62 tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng, trị giá quy đổi tại thời điểm hiện tại 400.000.000đ, theo thỏa thuận là “*con đường đi*”. Quyền lợi của các bên: Lô đất 481 được chia thành 06 lô bao gồm lô 682, 683, 686, 688, 689, 690. Ông C, bà T sở hữu 4 lô đất: 686, 688, 689, 690 và chuyển nhượng cho vợ chồng ông 2 lô: 682, 683 để được gia đình ông đồng ý sử dụng toàn bộ lô đất số 578 để làm đường đi chung cho 06 lô đất nói trên (*quyền lợi bao gồm những hộ phát sinh chuyển nhượng những lô đất trên*). Ngày 09/04/2015 tại Văn phòng công chứng Văn Long, hai gia đình ký văn bản thỏa thuận, trong đó nội dung quan trọng nhất liên quan đến tranh chấp “*Bên A là bên gia đình chúng ông sử dụng toàn bộ diện tích 248,6 m<sup>2</sup> của thửa số 578, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng để làm đường đi chung vào các lô đất 682, 683, 686, 688, 689, 690. Ngày 11/12/2015 và ngày 23/12/2015 chúng ông chuyển toàn bộ diện tích thửa số 682 (192 m<sup>2</sup>), 683 (220,7 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 62 tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng mà gia đình ông đang sở hữu từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị (thổ cư). Ngày 14/3/2016 ông C, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quốc Văn, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng Hà thửa số 690, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng (có cam kết được sử dụng đường đi chung theo thỏa thuận và đất chuyển nhượng được sang đất ở đô thị)*”. Khi ông Lê Quốc Văn, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng Hà làm chuyển đổi mục

đích thửa đất 690 nói trên từ đất nông nghiệp sang đất sang đất ở đô thị thì không chuyển nhượng được do không có đường đi thể hiện trên bản đồ, ông Lê Quốc Văn và ông Nguyễn Việt C đề nghị ông hiến đất làm đường đi bao gồm thửa đất 578 và 02 thửa 682, 683 gia đình ông sở hữu riêng, có sự chứng kiến của ông Lê Quốc Văn. Ngày 29/6/2018, ông làm đơn trả lại đất làm đường đi (*đơn trả đất có ông C ký xác nhận*) có chiều rộng 3,5m từ đường nhánh thôn Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng của các thửa đất 578 ( $144m^2$ ) và 02 thửa 682 ( $35m^2$ ), 683( $43m^2$ ) gia đình ông sở hữu riêng vào đến thửa đất 690 mà ông Lê Quốc Văn, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng Hà sở hữu (*kèm theo tờ trình số 237/TTr-UBND ngày 04/07/2018 của UBND thị trấn Đ*). Việc hiến đất nói trên không những tạo điều kiện cho việc cam kết của ông C, bà T khi chuyển nhượng thửa đất 690 cho ông Văn, bà Hà mà gia đình ông C, bà T + ông Văn, bà Hà còn được độc lập khi vay vốn ngân hàng, chuyển mục đích sử dụng và cấp phép xây dựng. Gia đình ông không nhận được khoản phí nào từ ông C, bà T và ông Lê Quốc Văn, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng Hà cho dù 02 thửa 682, 683 gia đình ông sở hữu riêng đã nộp tiền và chuyển sang đất ở đô thị. Sau khi có đường đi đến ngày 02/12/2019 ông Lê Quốc Văn đã chuyển  $200m^2$  thửa đất 690 từ đất nông nghiệp sang đất sang đất ở đô thị. Tháng 7/2020 ông có làm đơn trả lại đất cho Nhà nước phần diện tích  $105m^2$  của lô đất thửa số 578, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L. Do đang phát sinh tranh chấp nên Phòng TNMT huyện L đã trả lại và chờ ý kiến của Tòa án nhân dân huyện L. Theo thỏa thuận ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Văn Long, văn bản thỏa thuận cuối cùng giữa các bên được xác nhận, nội dung thỏa thuận: *Sử dụng toàn bộ thửa đất số 578, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng để làm đường đi chung là “con đường đi”*. Việc vợ chồng ông Lê Quốc Văn, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng Hà mua lại thửa số 690, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đồng Tâm, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng nghiêm nhiên ông Văn, bà Hà đã có quyền lợi trên thửa đất số 578. Diện tích  $105m^2$  còn lại sau khi đã hiến một phần của thửa số 578 là đất nông nghiệp và thuộc diện quy hoạch làm đường đi, việc hiến đất làm đường đi nhằm tránh việc tranh chấp về sau cũng như tạo điều kiện cho cả 03 hộ gia đình có đường đi rộng lớn, có chỗ đậu xe ô tô, trong đó gia đình ông C sử dụng nhiều nhất vì có 20 nhà trọ cho thuê. Đồng thời trong 02 văn bản hai bên ký kết năm 2014 và năm 2015 không có việc thỏa thuận ông bà phải trả lại cho ông C, bà T 2/3 diện tích đất của thửa 578, không có việc thỏa thuận yêu cầu Nhà nước cấp quyền sử dụng chung (đồng sử dụng) mà chỉ thỏa thuận: *“Trong trường hợp bên A chuyển nhượng thửa đất 578 hoặc thửa đất trong diện quy hoạch thì bên A cam kết giao lại cho bên B 2/3 số tiền mà bên A nhận được do chuyển nhượng hoặc 2/3 số tiền được bồi thường nếu quyền sử dụng đất bị quy hoạch ... . Nhưng do hai bên A và B không có đường đi giữa các thửa đất đã nêu trên nên hai bên đồng*

*ý sử dụng toàn bộ thửa 578 để làm đường đi chung*”. Do đó, qua yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T không đồng ý, đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ ngày 02/10/2014 và duy trì Văn bản tự thỏa thuận lập ngày 09/4/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T với vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N. Không đồng ý trả 86,7m<sup>2</sup> (2/3 diện tích đất còn lại) thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ, huyện L theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DSST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T về việc yêu cầu ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N phải trả lại diện tích 86,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ 62, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng ghi nhớ ngày 02/10/2014 và Văn bản thỏa thuận lập ngày 09/4/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T với vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/7/2022, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; phía bị đơn không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: Đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn được đứng tên đồng sử dụng với bị đơn đối với diện tích đất 104,6m<sup>2</sup>.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: bà Nguyễn Thị Cẩm T và bà Nguyễn Thị Bảo N vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc năm 2014 vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T và vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N ký kết hợp đồng thỏa thuận, thống nhất góp vốn như sau: Ông C, bà T mua thửa 481 của ông Hồ Cảnh Xuân với giá 950.000.000 đồng, do đất không có đường đi nên ông T, bà N để toàn bộ diện tích đất của thửa 578 sử dụng làm đường đi vào thửa 481; ông C, bà T có trách nhiệm tách một phần thửa 481 cho ông T, bà N sử dụng. Đến ngày 09/4/2015, sau khi đã làm xong thủ tục tách thửa 481 thì các bên tiếp tục ký kết văn bản tự thỏa thuận: Ông T, bà N đồng ý sử dụng toàn bộ diện tích 248,6m<sup>2</sup> của thửa 578 và một phần thửa 682, 683 để làm đường đi chung vào các thửa đất 682, 683, 686, 688, 689, 690 tờ bản đồ 62 thị trấn Đ. Ông C, bà T đồng ý để cho ông T, bà N được quyền sử dụng thửa 682, 683. Như vậy giữa vợ chồng ông C, bà T với vợ chồng ông T, bà N đã có sự thỏa thuận cùng đóng góp tài sản là quyền sử dụng đất để làm đường đi chung vào 6 thửa đất bên trong. Sau đó các bên đã tự nguyện hiến một phần thửa 578 làm đường đi, đã được Ủy ban nhân dân huyện L phê duyệt, thu hồi đất để làm đường đi chung. Phần diện tích đất còn lại của thửa 578, đến tháng 7/2020 ông T, bà N tiếp tục hiến để làm đường đi thì ông C có đơn ngăn chặn nên không thể làm thủ tục hiến đất làm đường được. Đồng thời, ông C khởi kiện yêu cầu ông T phải trả cho ông C 2/3 phần diện tích đất còn lại của thửa 578, còn ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác và Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Việt C và và Nguyễn Thị Cẩm Thanh thì thấy rằng:

[3.1] Xét về nguồn gốc diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp: Nguồn gốc thửa đất số 481 là của ông Hồ Cảnh Thanh sang nhượng lại cho ông Nguyễn Việt C, thửa đất số 578 là của ông vợ chồng ông Phan Hùng T và vợ là bà Nguyễn Thị Bảo N. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[3.2] Do ông C hiện đang sử dụng thửa 481 nhưng không có đường đi nên ngày 02/10/2014 vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông T, bà N đã ký kết hợp đồng ghi nhớ, thỏa thuận ông T bà N đồng ý bỏ toàn bộ thửa 578 làm đường đi vào thửa 481, ông C bà T sẽ tách thửa 481 và để cho ông T, bà N sử dụng một phần thửa 481. Sau đó ông C đã làm xong thủ tục tách thửa 481 thành 2 thửa

679 và 680, sau đó tiếp tục tách thửa 679 thành các thửa 686, 688, 689, 690; tách thửa 680 tách thành các thửa 682, 683 như hiện nay.

[3.3] Đến ngày 09/4/2015 hai bên tiếp tục ký kết văn bản tự thỏa thuận, theo đó: Ông T sử dụng toàn bộ diện tích  $248,6m^2$  của thửa 578 để làm đường đi chung vào các thửa 686, 688, 689, 690, 682, 683; ông T, bà N được quyền sử dụng thửa 682, 683. Vì vậy, sau đó ông T, bà N đã được cấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa 682, 683 và đã xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định như hiện nay.

[3.4] Ngày 29/6/2018 các bên thống nhất hiến một phần thửa 578, một phần thửa 682, 683 làm đường đi chung nên đã làm giấy hiến đất làm đường đi chung (*bút lục 47*), cả ông T và ông C đều ký vào giấy hiến đất làm đường. Tại Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện L và họa đồ lô đất thu hồi của ông Phan Hùng T, Nguyễn Thị Bảo Ngọc để làm đường giao thông thì đã thu hồi  $144m^2$  thuộc một phần thửa 578, thu hồi  $43m^2$  thuộc một phần thửa 682, thu hồi  $35m^2$  thuộc một phần thửa 683 cùng thuộc tờ bản đồ số 62 thị trấn Đ, huyện L làm đường đi chung cho nhân dân tổ dân phố Đ, thị trấn Đ.

[3.5] Xét thấy, theo hợp đồng ghi nhớ ngày 02/10/2014 thì: “Vợ chồng ông T cam kết góp toàn bộ thửa 578 làm đường đi chung, vợ chồng ông C có trách nhiệm tách lô đất cho bên theo đúng quyền lợi của điều 2”. Cũng theo văn bản thỏa thuận ngày 09/4/2015 thì: “Vợ chồng ông T đồng ý sử dụng toàn bộ diện tích  $248,6m^2$  của thửa 578... để làm đường đi chung... Trong trường hợp vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất 578 hoặc thửa đất trong diện quy hoạch thì vợ chồng ông T cam kết giao lại cho vợ chồng ông C 2/3 số tiền mà vợ chồng ông T nhận được do chuyển nhượng hoặc 2/3 số tiền được bồi thường nếu quyền sử dụng đất bị quy hoạch....Đường đi chung đã nêu trên chỉ được sử dụng để đi vào các thửa đất 682, 683, 690, 686, 688, 689”.

[3.6] Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn có hai yêu cầu: Được đứng tên đồng sử dụng thửa 578 và yêu cầu vợ chồng bị đơn ông T thanh toán cho ông 2/3 diện tích đất còn lại của thửa 578. Xét thấy, theo các biên bản thỏa thuận nói trên thì hai bên đều đồng ý dùng toàn bộ thửa 578 để làm đường đi chung. Hiện nay, diện tích còn lại của thửa 578 vẫn đang được dùng làm đường đi chung; bị đơn ông T không bán, cũng như đất không bị quy hoạch của Nhà nước theo thỏa thuận ban đầu, nên việc ông C yêu cầu ông T phải thanh toán cho ông 2/3 diện tích đất còn lại của thửa 578 là không có cơ sở. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, do thửa đất mà các bên cam kết sử dụng chung (*trong đó có quyền lợi của cả hai bên*) vẫn đang đứng tên của vợ chồng ông T, nên nay nguyên đơn vợ chồng ông C yêu cầu vợ chồng ông T làm thủ tục chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, đưa ông bà vào đúng tên đồng sử dụng đối với diện tích còn lại của thửa 578 là có căn cứ

[3.7] Ngoài ra, ông C còn xác định sau khi hiến một phần đất của thửa 578 thì diện tích còn lại phải là 104,6m<sup>2</sup>, nhưng hiện nay theo hiện trạng chỉ còn lại 100,5m<sup>2</sup> do ông T, bà N đã lấn một phần. Đối chiếu với họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng thì trong phần đất ông C yêu cầu đo đạc có 06m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 682, phần đất này không nằm trong thửa 578. Quá trình xây dựng hồ sơ thì Tòa án đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã được cung cấp thông tin như sau: Năm 2018 khi thu hồi một phần thửa 578, tờ bản đồ 62, thị trấn Đ để làm đường đi chung thì đã căn cứ vào diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 248,6m<sup>2</sup>, trừ đi phần đất đã hiến là 144m<sup>2</sup>, như vậy diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 104,6m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, khi các đương sự tranh chấp thì đã tiến hành đo đạc theo hiện trạng sử dụng thì hiện nay diện tích còn lại của thửa 578 chỉ có 100,5m<sup>2</sup>. Đồng thời, sau khi công bố kết quả đo đạc thì các đương sự không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Như vậy, không có căn cứ để các định ông T, bà N quá trình sử dụng đã lấn ra thửa 578 dẫn đến việc thửa 578 thiếu 4,1m<sup>2</sup> đất như ông C trình bày.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3.8] Do đó, cần tiếp tục duy trì hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ ngày 02/10/2014 và duy trì Văn bản tự thỏa thuận lập ngày 09/4/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T với vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu 3.159.000 đồng, ông C đã nộp và quyết toán xong.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.



Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DSST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện L.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T về việc yêu cầu ông Phan Hùng T và bà Nguyễn Thị Bảo N trả lại diện tích đất 86,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ số 62, thị trấn Định Văn, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T về việc được đứng tên đồng sử dụng với vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N, đối với một phần thửa đất 578, diện tích 104,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 62, Thị trấn Đ, Lâm Hà, Lâm Đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật về đất đai.

3. Tiếp tục duy trì Hợp đồng ghi nhớ ngày 02/10/2014 và Văn bản thỏa thuận lập ngày 09/4/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T với vợ chồng ông Phan Hùng T, bà Nguyễn Thị Bảo N.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu 3.159.000 đồng (*ông C đã nộp và đã quyết toán xong*).

5. Về án phí

+ Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu 15.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.800.000đồng ông C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0015084 ngày 02/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T còn phải nộp 6.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Việt C và bà Nguyễn Thị Cẩm T 600.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003382 ngày 13/7/2022 và biên lai thu số 0003381 ngày 13/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án 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 các 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./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Hữu Nhân**

**Nguyễn Thành Tâm**

**Nguyễn Văn Đức**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS Lâm Hà (01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Văn Đức**

