

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 50/2022/DS-ST

Ngày: 29-6-2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác
và 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 HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hằng

2. Bà Thạch Thị Lan Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Khắc Duy – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Trường Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác và tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Việt C, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phan Hùng T1, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Ông Hồ Cảnh T2, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Shop H, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông C, ông T1 có mặt; bà T, bà N, ông Hồ Cảnh T2, bà H vắng mặt tại phiên tòa)

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 ông là bà T (Bên B) cùng với vợ chồng ông T1, bà N (Bên A) có ký hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ về việc góp vốn chung nhau mua đất của ông Hồ Cảnh X, 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 X (gần 2000m²). Thửa 578 được sử dụng làm đường đi chung vào hết thửa đất mua của ông X. 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 X. Sau khi thỏa thuận xong, bên B đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông X và đã tách thửa theo hợp đồng ghi nhớ.

Ngày 09/4/2015, vợ chồng ông và vợ chồng ông T1, bà N đã thỏa thuận theo văn bản tự thỏa thuận tại Văn phòng công chứng N với nội dung: Bên A là chủ quyền sử dụng đất: Thửa 683, tờ bản đồ số 62, diện tích 279,7m²; Thửa 682, tờ bản đồ số 62, diện tích 263m²; Thửa 578, tờ bản đồ số 62, diện tích 248m², tọa lạc tại TDP Đ, thị trấn Đ, huyện L. Bên B là chủ quyền sử dụng đất: Thửa 690, tờ bản đồ số 62, diện tích 362,2m², tọa lạc tại TDP Đ, 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 bỏ sung. Ngày 29/6/2018, hai bên thống nhất lại con đường đi chung vào các thửa chỉ để 3,5m. Sau đó ông T1 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 T1, bà N không cho vợ chồng ông bà đứng tên đồng sử dụng, khi ông bà yêu cầu ông T1, bà N để đứng tên đồng sử dụng thì ông T1, bà N không đồng ý nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. 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 T1, bà Nguyễn Thị Bảo N. Yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà N phải trả cho ông bà 86,7m² (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 T1, bà N.

Bị đơn ông Phan Hùng T1 trình bày:

Vào ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N): vợ chồng ông Phan Hùng T1, vợ Nguyễn Thị Bảo N 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 TDP Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng, trị giá quy đổi tại thời điểm hiện tại 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng) không có đường đi (do đã cắt chuyển nhượng phần tiếp giáp với QL27). 2. Phía bên gia đình ông (bên A) góp lô đất thửa số 578, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng trị giá quy đổi tại thời điểm hiện tại 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) 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 lô đất 686, 688, 689, 690 và chuyển nhượng cho vợ chồng ông 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 V, hai gia đình chúng ông 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 m² của thửa số 578, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng để làm đường đi chung vào các lô đất 682, 638, 686, 688, 689, 690”. Ngày 11/12/2015 và ngày 23/12/2015 chúng ông chuyển toàn bộ diện tích thửa số 682 (192 m²), 683 (220,7 m²), tờ bản đồ số 62 tại TDP Đ, 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 V, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H thửa số 690, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đ, 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 V, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H làm chuyển đổi mục đích thửa đất 690 nói trên từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị thì không chuyển nhượng được do không có đường đi thể hiện trên bản đồ, ông Lê Quốc V 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 V. 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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng của các thửa đất 578 (144m²) và (02 thửa 682 (35m²), 683(43m²) gia đình ông sở hữu riêng) vào đến thửa đất 690 mà ông Lê Quốc V, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H 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 V, bà H mà gia đình ông C, bà T - ông V, bà H 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 V, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H 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 V đã chuyển 200m² thửa đất 690 từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị. Tháng 7/2020 ông có làm đơn trả lại đất cho Nhà nước phần diện tích 105m² của lô đất thửa số 578, tờ bản đồ số 62 tại

TDP Đ, thị trấn Đ, huyện L. Do đang phát sinh tranh chấp nên Phòng TNMT huyện Lâm Hà đã trả lại và chờ ý kiến của tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Theo thỏa thuận ngày 02/10/2014 tại Văn phòng Công chứng V, 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 Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng để làm đường đi chung là “con đường đi”*. Việc vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H mua lại thửa số 690, tờ bản đồ số 62 tại TDP Đ, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng nghiêm nhiên ông V, bà H đã có quyền lợi trên thửa đất số 578. Diện tích 105m² 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 khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1 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 T1, bà Nguyễn Thị Bảo N. Không đồng ý trả 86,7m² (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 đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự có mặt nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho các đương sự

vắng mặt nhưng không ai có ý kiến gì. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án 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 T1, bà Nguyễn Thị Bảo N. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 86,7m² đất thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ 62, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn ông T1 xác định ông vẫn đang thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ ngày 02/10/2014 và duy trì Văn bản tự thỏa thuận lập ngày 09/4/2015 giữa hai bên, ông không vi phạm sự thỏa thuận giữa hai bên vì vậy bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí tố tụng và án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị Bảo N vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 cần xem xét xử vắng mặt bà T, bà N theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngày 02/10/2014 vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T và vợ chồng ông Phan Hùng T1, bà Nguyễn Thị Bảo N đã ký kết hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ theo đó hai bên thống nhất góp vốn như sau: Ông C, bà T mua thửa 481 của ông Hồ Cảnh

X với giá 950.000.000đồng nhưng không có đường đi vào đất nên ông T1, bà N sẽ để toàn bộ diện tích đất của thửa 578 do ông T1, bà N làm chủ sử dụng làm đường đi vào thửa 481, ông C, bà T sẽ có trách nhiệm tách một phần của lô 481 cho ông T1, 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 T1, bà N đồng ý sử dụng toàn bộ diện tích 248,6m² của thửa 578 và một phần thửa 682, 683 để làm đường đi chung vào các thửa đất 682, 683, 690, 686, 688 và 689 tờ bản đồ 62 thị trấn Đ. Ông C, bà T đồng ý để cho ông T1, bà N được quyền sử dụng thửa 682, 683. Như vậy giữa vợ chồng ông C, bà T với vợ chồng ông T1 bà N đã có sự thỏa thuận cùng đóng góp tài sản là quyền sử dụng đất để cùng hưởng lợi là sẽ có đường đi chung. 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 thì tháng 7/2020 ông T1 bà N tiếp tục hiến để làm đường đi thì ông C có đơn ngăn chặn nên không thể tiếp tục làm thủ tục hiến đường được. Đồng thời, ông C khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả cho ông C 2/3 phần diện tích đất còn lại của thửa 578 còn ông T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Trong thông báo thụ lý xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp về hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ và tranh chấp quyền sử dụng đất”* là chưa chính xác, cần căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về việc: *“Tranh chấp hợp đồng hợp tác và tranh chấp quyền sử dụng đất”* là phù hợp. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 02/10/2014 vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông T1, bà N đã ký kết hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ, tại thời điểm này ông C mua toàn bộ thửa 481 của ông Hồ Cảnh T2, toàn bộ thửa đất này không có đường đi vào, trong khi đó thửa 578 của ông T1, bà N ở phía ngoài giáp với đường đi. Vì vậy hai bên thỏa thuận ông T1 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 T1, bà N sử dụng một phần thửa 481. Sau đó ông C đã làm xong thủ tục tách thửa 481 thành các thửa 679 và 680, tiếp tục tách thửa 679 thành các thửa 686, 688, 689, 690; tách thửa 680 thành các thửa 682, 683 như hiện nay. Đến ngày 09/4/2015 hai bên tiếp tục ký kết văn bản tự thỏa thuận, theo đó hai bên tiếp tục thỏa thuận ông T1 sử dụng toàn bộ diện tích 248,6m² của thửa 578 để làm đường đi chung vào các thửa 686, 688, 689, 690; 682, 683; ông T1, bà N được quyền sử dụng thửa 682, 683 (trừ phần hiến sử dụng làm đường đi). Vì vậy, sau đó ông T1, 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.

[3.1] 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 T1 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 T1, Nguyễn Thị Bảo N để làm đường giao thông thì đã thu hồi 144m² thuộc một phần thửa 578, thu hồi 43m² thuộc một phần thửa 682, thu hồi 35m² 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. Như vậy, vợ chồng ông T1, bà N đã thực hiện đúng theo sự thỏa thuận của các bên được quy định tại Điều 1 của văn bản thỏa thuận ngày 09/4/2015: *“1. Bên A đồng ý sử dụng toàn bộ diện tích 248,6m² của thửa 578. Và 4m tính từ ranh các lô đất 1 (thửa 686, 682) và lô 2 (thửa 688, 683) chạy dọc theo chiều ngang của thửa 682, 683 (phần đất giáp với thửa 689, 690) để làm đường đi chung....”*

[3.2] Năm 2020 ông T1 tiếp tục hiến phần diện tích đất còn lại của thửa 578 tờ bản đồ 62 thị trấn Đ, huyện L để làm đường đi chung thì ông C có đơn ngăn chặn nên việc hiến đất làm đường bị ngừng lại. Quá trình xây dựng hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông C xác định, lý do ông có đơn gửi Phòng tài nguyên và môi trường huyện Lâm Hà yêu cầu dừng lại việc hiến đường của vợ chồng ông T1, bà N và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án là do vợ chồng ông bỏ ra số tiền ban đầu để mua toàn bộ thửa 481 của ông Hồ Cảnh T2 là

950.000.000đồng, trong khi vợ chồng ông T1, bà N chỉ bỏ ra thửa 578 giá trị khi đó chỉ có 400.000.000đồng, khi đó hai bên cũng có thỏa thuận do ông bỏ ra nhiều tiền hơn nên phần của vợ chồng ông phải được 2/3 giá trị của thửa 578. Đến nay đường đi chung đã có nên không cần thiết phải hiến nốt phần diện tích còn lại của thửa 578 làm đường đi chung. Ngoài ra, sau khi hai bên đã thỏa thuận thì ông T1, bà N vẫn sử dụng thửa 578 để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Đồng thời, theo hồ sơ sau khi hiến 144 m² thuộc một phần thửa 578 thì theo hồ sơ thửa 578 phải còn lại diện tích là 104,6m² nhưng hiện nay theo hiện trạng chỉ còn lại 100,5m² do ông T1 bà N đã lấn một phần. Cũng tại phiên tòa ông C xác định nếu ông T1, bà N đảm bảo việc hiến phần đất còn lại của thửa 578 làm đường đi chung nhưng chỉ các hộ là chủ sử dụng của các thửa đất 682, 683, 686, 688, 689 và 690 được đi trên con đường này thì ông C cũng đồng ý hiến.

[3.3] Việc ông C, bà T cho rằng đã bỏ ra 950.000.000đồng là mua toàn bộ thửa 481 của ông Hồ Cảnh T2 nên phải được hưởng 2/3 giá trị của thửa 578 thì thấy rằng: sau khi ông C mua thửa 481 của ông Hồ Cảnh T2 đã làm thủ tục tách thửa và hiện nay là 06 thửa 682,683,690, 689, 688, 686. Nhưng do thửa 481 không có đường đi vào nên mới thỏa thuận đổi thửa đất 578 với ông T1, bà N để ông T1, bà N đồng ý sử dụng toàn bộ diện tích của thửa 578 làm đường đi chung vào thửa 481 cũ. Sau khi ông C, bà T tách thửa 481 thành 06 thửa đất như hiện nay thì ông T1, bà N do đã đồng ý sử dụng toàn bộ thửa 578 làm đường đi chung nên được quyền sử dụng một phần thửa 682 - 683 (trừ phần đất hiến làm đường đi chung), 04 thửa còn lại 690, 689, 688, 686 vẫn là của ông C, bà T chứ vợ chồng ông T1, bà N cũng không sử dụng 04 thửa đất này. Năm 2016 ông C, bà T đã chuyển nhượng thửa 690 cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Nguyễn Thị Nữ Hoàng H và ông V bà H đã làm nhà tiếp giáp với thửa 689 nên thực tế con đường các bên thống nhất hiến để đi vào các thửa đất này hiện là đường cụt nên cũng chỉ có những hộ đang sinh sống trên các thửa đất 682, 683, 690, 689, 688, 686 sử dụng con đường này.

[3.4] Tại phiên tòa, ông C còn cho rằng sau khi các bên ký thỏa thuận thì ông T1, bà N vẫn sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 578 để

thế chấp vay Ngân hàng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà thì thấy rằng: việc ông C trình bày ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất là trước đây còn cho đến hiện nay thì ông T1 đang làm thủ tục hiến phần đất còn lại để làm đường đi chung nên hiện nay ông T1 cũng không thể sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện việc thế chấp vay Ngân hàng.

[3.5] Ngoài ra, ông C còn xác định sau khi hiến một phần đất của thửa 578 thì diện tích còn lại phải là $104,6m^2$ nhưng hiện nay theo hiện trạng chỉ còn lại $100,5m^2$ do ông T1 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 $06m^2$ 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 $248,6m^2$, trừ đi phần đất đã hiến là $144m^2$, như vậy diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $104,6m^2$. 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 $100,5m^2$. 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 T1, bà N quá trình sử dụng đã lấn ra thửa 578 dẫn đến việc thửa 578 thiếu $4,1m^2$ đất như ông C trình bày.

[3.6] Trên thực tế hiện nay, như đã phân tích ở trên ngoài gia đình ông T1, bà N; vợ chồng ông V, bà H và vợ chồng ông C, bà T đang sử dụng con đường này thì ông C, bà T có xây 18 phòng trọ tại các thửa 686, 688, 689 để cho thuê nên ông C, bà T đang được sử dụng và hưởng lợi từ con đường này nhiều nhất. Việc ông T1 tiếp tục hiến phần đất của thửa 578 còn lại làm đường đi chung là phù hợp với thỏa thuận hai bên đã ký kết với nhau năm 2014 và năm 2015. Đồng thời, tại khoản 2 văn bản thỏa thuận ngày 09/4/2015 thì các bên có thỏa thuận: *“2. 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". Trong thực tế hiện nay ông T1, bà N không thực hiện việc chuyển nhượng thửa 578 cho ai, diện tích đất thuộc thửa 578 cũng không nằm trong diện quy hoạch nên không có cơ sở để buộc ông T1, bà N thanh toán lại 2/3 giá trị quyền sử dụng đất của thửa 578 cho ông C, bà T.

[3.7] Bên cạnh đó, theo kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì trước đây các thửa đất 578, 682, 683, 690, 689, 688 và 686 đều thể hiện có ranh quy hoạch đường giao thông đi qua các thửa đất này theo quyết định 1663/QĐ-UBND ngày 28/7/2010 của ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay được thay đổi bằng bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung của thị trấn Đ đến năm 2030 theo quyết định số 495 ngày 05/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hơn nữa, theo kết quả xác minh tại Phòng kinh tế và hạ tầng huyện L thì diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 104,6m² thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ 62 thị trấn Đ, huyện L hiện nay đủ điều kiện để hiến đất làm đường và mở rộng phần đường đã hiến trước đây theo quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện L. Việc tiếp tục hiến, mở rộng đường là phù hợp với định hướng phát triển đường giao thông nông thôn. Vì vậy, việc ông T1, bà N tiếp tục hiến phần diện tích đất còn lại của thửa 578 là thực hiện đúng theo thỏa thuận của các bên đã được ký kết năm 2014, 2015 và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.8] Từ những nhận định trên, 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 T1, bà Nguyễn Thị Bảo N. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà N phải giao trả cho ông C, bà T 2/3 diện tích của thửa 578 còn lại, theo kết quả đo đạc là 86,7m² thuộc một phần thửa 578, tờ bản đồ 62, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T nên ông C, bà T phải chịu chi phí đo đạc là 3.159.000đồng, ông C đã nộp đã quyết toán xong.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Cụ thể, $300.000.000\text{đồng} \times 5\% = 15.000.000\text{đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 504, Điều 505 Bộ luật Dân sự;

- 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.

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 T1, bà Nguyễn Thị Bảo N phải trả lại diện tích 86,7m² 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 T1, bà Nguyễn Thị Bảo N.

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

3. Về án phí: 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 Lâm Hà. Ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Cẩm T còn phải nộp 6.200.000đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/6/2022), riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Như Quỳnh