

Bản án số: 132/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 6 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2024/QĐ-PT ngày 08/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2024/QĐ-PT ngày 31/5/2024, Thông báo v/v mở phiên tòa số 12/2023/TB-TA ngày 07/02/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; Hộ khẩu thường trú: 217Đ khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Tạm trú: Số E khu A, đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Hoàng Tấn K, sinh năm 2001; Địa chỉ: Số E Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1948; Địa chỉ: A Tổ F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1976 và bà Võ Thanh N, sinh năm 1984; Địa chỉ: A Tổ F, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông S có mặt; bà N vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Mảnh đất diện tích 99,5m² thuộc thửa 43 và 83, tờ bản đồ số 72 tại khu phố L, thị trấn L, huyện L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T có nguồn gốc như sau:

Ngày 26/3/1993, tại trụ sở UBND thị trấn L, gia tộc họ Nguyễn nhất trí lập Biên bản phân chia phần đất do ông bà để lại cho 4 người thừa kế sau đây (Trích):

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1929, cư trú tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người thừa kế phần đất của ông Nguyễn Văn C. Sau ngày nhận phần đất được chia, do không có nhu cầu sử dụng phần đất này, ngày 07/3/2002, ông Nguyễn Văn H giao cho người cháu (gọi ông H bằng B ruột) là Nguyễn Minh S1, sinh năm 1975, trú tại số nhà A ấp L, thị trấn L được sử dụng khoảng 100m² (phần đất này không ghi thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy), chỉ ghi tọa lạc tại tổ H, khu phố L, thị trấn L, (không tính phần đất con hẻm) là một nửa diện tích nằm trong khu đất do gia tộc phân chia cho ông H. Việc ông H lập Giấy giao đất cho ông Nguyễn Minh S1 có sự xác nhận của địa phương nơi ông H thường trú là Tổ trưởng Tổ dân cư số 9 và Ban điều hành ấp Đ, xã H, thị xã B (nay là thành phố B).

Mảnh đất thứ hai cũng khoảng 100m² là một nửa nằm trong diện tích đất do gia tộc phân chia cho ông H vào ngày 26/3/1993, thì ông H cho bà Nguyễn Thị T1 sử dụng. Do vị trí mảnh đất ông H cho Nguyễn Minh S1 nằm phía sau mảnh đất ông H cho bà T1, nên ông H chừa con hẻm rộng 1,5 mét để ông S1 làm lối đi ra đường lộ.

Đầu năm 2005, cần tiền chữa bệnh, ông S1 kêu bán phần đất 100m² có nguồn gốc được ông Nguyễn Văn H (Bác ruột) giao quyền sử dụng vào năm 2002. Lúc này, bà T đang cần chỗ ở cho các con nên bà T đến gặp ông S1 để hỏi rõ mảnh đất ông S1 kêu bán là bao nhiêu tiền, đất tại tổ nào trong thôn L thì ông S1 dẫn bà T đến xem mảnh đất ông kêu bán có diện tích 100m² tọa lạc tại tổ H, thôn L, thị trấn L và ra giá là 32 triệu đồng, sau đó biết bà T nghèo nên hạ xuống còn 19.000.000 đồng nên bà T đồng ý mua. Ngày 02/01/2005, ông S1 nhận của bà T 19.000.000 đồng và viết Giấy tay bán cho bà T mảnh đất tại tổ H, thôn L, thị trấn L, diện tích đất ghi trong giấy như sau:

Chiều ngang 7 mét x chiều dài 13 mét, có chừa lối đi riêng rộng 1,5m đi từ mảnh đất ông S1 bán cho bà T ra tới ngoài đường. Mảnh đất ông S1 bán cho bà T khoảng hơn 90m² nằm phía sau mảnh đất của ông H cho bà Nguyễn Thị T1. Sau ngày ông S1 bán 100m² đất cho bà T với giá 19.000.000 đồng, đến tháng 5 năm 2007, do bị bệnh quá nặng, ông S1 qua đời. Đầu tháng 9 năm 2007, bà T làm đơn đề nghị Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ diện tích đất bà Thu m của ông S1. Sau khi ký Hợp đồng và thu lệ phí đo vẽ thì giữa tháng 9 năm 2007 Trung tâm K cho người đến thực địa để đo vẽ đất theo sự chỉ ranh của bà T và có sự chứng kiến của hộ có đất liền kề. Ngày 20/9/2007, Trung tâm K lập Sơ đồ vị trí trích đo phục vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong Sơ đồ vị trí thông tin ghi như sau: Trích đo theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, Diện tích: 99,5m² theo chu vi đường viền đỏ khu đất, địa điểm là khu phố L, thị trấn L, huyện L, có tham khảo bản đồ địa chính thị trấn L đo năm 2004, tờ bản đồ số 72, thửa số 43 + 83, Ghi chú: Người chỉ ranh và người sử dụng đất chịu trách nhiệm về mặt dân sự + Trung tâm K chịu trách nhiệm về mặt kỹ thuật (Kèm theo biên bản xác định ranh giới thửa đất).

Đầu năm 2008, chồng bà T là ông Nguyễn Thành T2 gặp tai nạn va đập vào vùng mặt, sau đó thì bị mù. Trong thời gian hơn 01 năm bà T chăm sóc chồng bị tai nạn thì vợ chồng bà T1 thừa cơ hội này lấn chiếm của bà T 40m² đất để xây nhà bếp, nhà vệ sinh, buồng tắm và xin cấp Giấy bìa đồ luôn cả phần đất con hẻm rộng 1,5 mét, nên phần đất bà Thu mua của ông S1 chỉ còn 99,5m² - 40m² = 59,5m², và gia đình bà T1 còn lắp cánh cửa sắt bít lòi không cho người ngoài đi vào con hẻm này. Trước sự việc như vậy, bà T gửi đơn đề nghị UBND thị trấn L giải quyết, trong buổi hòa giải tại UBND thị trấn L, người ghi biên bản hòa giải đã tự ý ghi như sau: Bà T đưa ý kiến là đòi đất cho bà T1 để được đi chung trong con hẻm.

Còn bà T1 nại có cho rằng phần đất con hẻm rộng 1,5 mét nay nằm trong Giấy bìa đồ của bà nên bà không chấp nhận cho bà T đi lại trong con hẻm này. Như vậy đã cho thấy việc cấp Giấy bìa đồ cho bà T1 có sự khuất tất.

Nay bà T yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà T phần đất bà T1 lấn chiếm và đã xây dựng nhà vệ sinh, xây buồng tắm, diện tích là 40m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 72 tại khu phố L, thị trấn L, huyện L.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 cho gia đình bà T được sử dụng chung con hẻm rộng 1,5m, dài 70m từ mảnh đất của bà T ra tới đường lộ (diện tích là 1,5m x 70m = 105m²) thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 72 tại khu phố L, thị trấn L, huyện L.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Gia đình bà T1 sử dụng đất hợp pháp nên bà T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thanh N trình bày: Gia đình bà N sử dụng đất hợp pháp nên bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh S trình bày: Bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Phát M (đã chết ngày 24/7/2023) là cha mẹ ruột ông S; Bà Võ Thanh N là vợ ông S. Nay ông S đại diện cho mẹ và vợ của mình thống nhất trình bày như sau: Đất tranh chấp hiện nay ông S đang đứng tên quyền sử dụng hợp pháp 169,2m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 72 tại thị trấn L, huyện L có nguồn gốc là mẹ ông S được thừa hưởng do ông bà, cha mẹ để lại hợp pháp. Đến năm 2008, cha mẹ ông S đi đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 975084 ngày 29/8/2008 cho ông Nguyễn Phát M và bà Nguyễn Thị T1. Sau đó cha mẹ ông S xin cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 137575 ngày 03/12/2020 cho ông Nguyễn Phát M và bà Nguyễn Thị T1. Sau đó cha mẹ ông S đã tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông S và ngày 07/01/2021 ông S đã được chỉnh lý đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 137575 được quyền sử dụng 169,2m² đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 72 tại thị trấn L, huyện L. Hiện nay ông S đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này và đang sống trên nhà đất này thì có mẹ ông S, vợ chồng ông S và 2 con (sinh năm 2016 và năm 2018).

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T thì gia đình ông S không đồng ý, vì đất là gia đình ông S sử dụng hợp pháp.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả cho bà T phần đất bà T1 lấn chiếm và đã xây dựng nhà vệ sinh, xây buồng tắm, diện tích là 40m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 72 tại khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 cho gia đình bà T được sử dụng chung con hẻm 31,2m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 72 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 21/12/2023 nguyên đơn bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xem xét lại vụ án.

* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Điền có Quyết định kháng nghị số 257/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/12/2023, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất bà T1 lấn chiếm và đã xây nhà vệ sinh, xây buồng tắm, diện tích là 40m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 72, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện bà T chỉ ranh tranh chấp là các điểm G-F-X-8-7-6-5-4-G diện tích 118,6m² thuộc thửa 43, 44, 83 và 182, nhưng không thể hiện vị trí diện tích đất tranh chấp 40m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 72, thị trấn L, huyện L và tài sản trên đất theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Để giải quyết vụ án thì nguyên đơn bà T phải xác định vị trí, kích thước, diện tích cụ thể của phần đất bà T tranh chấp với bị đơn để giải quyết. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T chưa xác định rõ phần đất bà T tranh chấp trong vụ án là phần đất nào, ai đang sử dụng, tài sản trên đất là gì để giải quyết là chưa có căn cứ để giải quyết.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T xác nhận nguyên đơn có thể xác định được vị trí đất tranh chấp nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm do chưa

hiều nội dung của việc đo vẽ đất tranh chấp nên nguyên đơn chưa xác định rõ vị trí đất và tài sản trên đất tranh chấp theo yêu cầu, đề nghị Tòa án tiến hành đo vẽ lại.

[2] Như nhận định ở phần trên, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thể hiện bà Nguyễn Thị T chỉ ranh đất tranh chấp là các điểm G-F-X-8-7-6-5-4-G diện tích là 118,6m² thuộc các thửa 43, 44, 83 và 182. Phía nguyên đơn xác nhận phần đất của nguyên đơn thuộc thửa 43 và 83. Khi giải quyết cần phải xác minh quyền sử dụng đất thửa 44, 182 là của ai, nếu có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện nội dung này là chưa bảo đảm.

[3] Trong vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tranh chấp về lối đi vào phần đất của mình, do vậy cần phải xác định bà T có quyền sử dụng phần đất tiếp giáp lối đi đang tranh chấp hay không để giải quyết, nội dung này chưa được làm rõ.

Trường hợp bà T có quyền sử dụng đất bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng thì phải xem xét yêu cầu của bà T về lối đi đang tranh chấp trong vụ án có thuận tiện và hợp lý nhất hay không để giải quyết, nội dung này chưa được làm rõ.

[4] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh nêu trên để giải quyết là chưa bảo đảm giải quyết vụ án, ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Từ nhận định trên, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Điền giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu. H1 lại cho Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004260 ngày 27/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Long Điền;
- Chi cục H.Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm