

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 220/2024/DS-GĐT

Ngày: 21/8/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
(lối đi)*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa;

Ông Trần Văn Mười.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Sỹ Nguyên - Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Vương Thị Đ, sinh năm 1958;

1.2. Ông Tất Quốc H, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: **, khu phố *, phường TG, thành phố AT, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Giang Kim H1, sinh năm 1967. Địa chỉ: ** NT, phường PC, thành phố TM, tỉnh Bình Dương.

2.2. Ông Lý Thiên S, sinh năm 1964. Địa chỉ: **, khu phố *, phường LT, thành phố AT, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Công ty TNHH KG. Địa chỉ: Số ** khu phố *, phường TG, thành phố AT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Tú D – chức vụ: Giám đốc.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố AT, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Vương Thị Đ và ông Tất Quốc H trình bày:

Năm 2001, bà Vương Thị Đ, bà Giang Kim H1 và bà Lý Tú D cùng góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 23.074m² đất, tọa lạc tại ấp * (nay là khu phố * 2), xã (nay là phường) TG, huyện (nay là thành phố) AT, tỉnh Bình Dương và giao cho bà H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*).

Năm 2006, bà Đ, bà H1 và bà D tiến hành phân chia đất (hình thức chuyển nhượng lại) theo tỷ lệ phân góp vốn của mỗi người, theo đó bà H1 chuyển nhượng cho Công ty TNHH KG (do bà Lý Tú D làm giám đốc) diện tích 16.139,1m². Đến năm 2006, chuyển nhượng cho vợ chồng bà Vương Thị Đ và ông Tất Quốc H diện tích 4.069,2m². Thực hiện hợp đồng, bà Đ, ông H đã được Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi tắt là UBND*) huyện (nay là thành phố) AT cấp GCNQSDĐ số H01718 ngày 17/12/2008, diện tích 4.069,2m² thuộc thửa 334, tờ bản đồ số 17-1 (C2) tại ấp *, xã TG, huyện AT, tỉnh Bình Dương. Theo GCNQSDĐ nêu trên có thể hiện con đường đi vào đất có chiều ngang 12m (đo đạc thực tế phần giáp đường TG 16 là 13.08m, phần phía trong giáp đất của nguyên đơn là 11,5m) đi từ đường TG 16 vào đến đất của nguyên đơn. Do phần đất trên bà Đ, ông H chưa có nhu cầu sử dụng nên ít vào thăm đất. Năm 2018, bà Đ, ông H có nhu cầu sử dụng đất thì phát hiện lối đi chung vào đất đã xây dựng công trình nhà xe chắn lối đi không thể vào đất của ông, bà. Do đó, bà Đ, ông H yêu cầu Tòa án công nhận phần lối đi chung theo GCNQSDĐ đã được cấp GCNQSDĐ, đồng thời buộc bị đơn và Công ty TNHH KG tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 808,74m² thuộc lối đi chung.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Giang Kim H1, ông Lý Thiên S trình bày:

Ông, bà thống nhất theo trình bày của nguyên đơn về việc góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và để bà H1 đứng tên trên GCNQSDĐ. Năm 2008, bà H1, S có tiến hành chia đất cho bà Đ nhưng các bên không thỏa thuận lối đi chung. Việc nguyên đơn cho rằng lối đi chung có chiều ngang 12m từ đường TG 16 (đo đạc thực tế là phần giáp đường TG 16 là 13,08m, phần phía trong giáp đất của nguyên đơn là 11,5m) đi vào đất của bà Đ là không đúng, vì phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho bà H1. Bị đơn thống nhất dành lối đi có chiều ngang 04m từ đường TG 16 đi vào đất của bà Đ, đối với công trình xây dựng trên đất bà H1, S sẽ tháo dỡ nếu cơ quan Nhà nước yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH KG trình bày:

Thống nhất theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn về việc góp tiền nhận chuyển nhượng đất và phân chia đất, dành lối đi chung có chiều ngang 04m vào đất bà Đ. Công ty

TNHH KG xác định chỉ xây dựng tạm công trình trên đất, việc xây không có giấy phép xây dựng, nếu cơ quan Nhà nước có yêu cầu thì tự nguyện tháo dỡ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 24/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố AT, tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị Đ và ông Tất Quốc H.

Công nhận lối đi diện tích đo đạc thực tế là 2.130,5m², phần giáp đường TG 16, rộng 13,08m, phần phía trong giáp đất bà Vương Thị Đ và ông Tất Quốc H là 11,5m là lối đi chung (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy GGCNQSDĐ số HO 1718/TG do UBND huyện (nay là thành phố) AT, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2008 cho bà Vương Thị Đ, ông Tất Quốc H.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH KG về việc tháo dỡ công trình là nhà để xe kết cấu cột kèo thép, mái tole, diện tích 808,74m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị UBND thành phố AT thu hồi GCNQSDĐ số 07665QSĐĐ/TG ngày 17/10/2001 cấp cho bà Giang Kim H1 để điều chỉnh lại cho phù hợp với bản án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2023, bị đơn là bà Giang Kim H1, ông Lý Thiên S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH KG có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 506/2023/DS-PT ngày 16/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH KG.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Giang Kim H1, ông Lý Thiên S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố AT, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 27/02/2024, bà Giang Kim H1 và ông Lý Thiên S có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 155/QĐ-VKS-DS ngày 07/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu

trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố thành phố AT, tỉnh Bình Dương để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất: Năm 2001, bà H1, bà D và bà Đ cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng chung diện tích 23.074 m² đất và giao cho bà Giang Kim H1 đứng tên trên GCNQSDĐ. Năm 2006, bà Đ, bà H1, bà D tiến hành thỏa thuận phân chia đất (với hình thức chuyển nhượng lại) theo tỷ lệ vốn góp của mỗi người. Theo đó, bà H1 chuyển nhượng cho Công ty TNHH KG (bà Lý Tú D là người đại diện theo pháp luật) diện tích 16.139,1m². Năm 2008, chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ 4.069,2 m², phần đất còn lại của bà H1 là 2.865,7m². Các bên đã nhận phần đất của mình được chia trên thực địa và đã được UBND huyện AT cấp giấy CNQSDĐ. Trong đó:

+ Giấy CNQSDĐ số (vào sổ) T00006/CN-2007 ngày 17/01/2007 cấp cho Công ty TNHH KG với diện tích 16.139,1 m² không thể hiện lỗi đi tự mở.

+ Giấy CNQSDĐ số vào sổ HO 1718/TG ngày 17/12/2008 cấp cho bà Vương Thị Đ có diện tích: 4069.2 m², thửa đất số 334 (tách ra từ thửa đất số 32), thể hiện có lỗi đi tự mở ngang 12,33m trên thửa đất số 32 đã cấp giấy CNQSDĐ cho bà H1.

Tại giấy CNQSDĐ số (vào sổ) 01665/TG ngày 17/10/2001 của bà Giang Kim H1 có nội dung chỉnh lý biến động như sau:

+ Ngày 08/01/2007, Công ty TNHH KG nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1 với diện tích là 16.139,1 m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương ngày 11/10/2006. Diện tích còn lại là 6.516,2 m².

Thửa đất số 32 đã tách thành thửa đất số 334 và thửa đất số 32 mới trong đó: thửa đất số 334 diện tích 4.069,2 m² để chuyển quyền sử dụng đất cho bà Vương Thị Đ theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương ngày 24/11/2008. Diện tích còn lại 2.865,7m². Như vậy, diện tích 2.130,5m² đất tranh chấp giữa bà Đ và bà H1 nằm trong tổng diện tích 2.865,7 m² đất thuộc thửa đất số 32 của bà H1,

[2] Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ đã cấp cho bà Đ có thể hiện lỗi đi tự mở rộng 12,33 m để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là không có căn cứ. Theo cập nhật biến động tại trang 4 GCNQSDĐ cấp cho bà H1 thể hiện thửa 32 sau khi tách ra thành thửa 334 chuyển nhượng cho bà Đ thì thửa 32 còn lại 2.865.7m² (ONT 300 m², CLN 2.147m², HLATĐB 418,7m²). Điều này phù hợp với nội dung Công văn số 1991/UBND-NC ngày 10/7/2023 của UBND thành phố AT xác nhận: “*Qua xem xét toàn bộ hồ sơ cấp*

giấy CNQSDĐ nêu trên không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền cho phép mở con đường có độ rộng từ 12,23m -12.33m đi từ đường TG 13 vào thửa đất 334 tờ bản đồ C2 (DC17)” và nội dung “Sau khi chuyển nhượng cho bà Vương Thị Đ và ông Tất Quốc H, phần diện tích còn lại (thể hiện đường tự mở) là 2865,7m (trong đó có 300m² đất ODT, 2147m² đất CLN, 418,7m² HLATĐB) thuộc quyền sử dụng của bà Giang Kim H1 theo Giấy CNQSDĐ số H01718/TG cấp ngày 17/10/2001, chỉnh lý biến động ngày 17/12/2008. Đồng thời, qua rà soát trên phần mềm Vilis 2.0 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận thấy giấy CNQSDĐ nêu trên (của bà H1) chưa bị thu hồi”.

Theo lời trình bày của bà D (đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH KG) thì các đương sự thỏa thuận chừa lối đi rộng 04 vào thửa đất số 334 của bà Đ là phù hợp với diện tích còn lại của thửa đất số 32.

[3] Bản án phúc thẩm căn cứ vào Bản mô tả ngày 04/11/2008 để không chấp nhận kháng cáo của bà H1, S là không có căn cứ, vì Bản mô tả này không có thông tin gì ngoài tên và chữ ký của các đương sự (trong đó có bà H1) và không có xác nhận, không ký tên, không đóng dấu của UBND xã, thị trấn ... nơi có đất chuyển nhượng. Kèm theo Bản mô tả ngày 04/11/2008 là hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện có lối đi tự mở rộng 12,33 m thuộc thửa đất số 32 đi vào thửa đất số 334 của bà Đ nhưng sơ đồ này không có chữ ký của bà H1.

[4] Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bản án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là đánh giá chứng cứ không toàn diện, không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Giang Kim H1 và ông Lý Thiên S nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 155/QĐ-VKS-DS ngày 07/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố AT, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 506/2023/DS-PT ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)*” giữa nguyên đơn là bà Vương Thị Đ, ông Tất Quốc H với bị đơn là bà Giang Kim H1, ông Lý Thiên S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH KG và Ủy ban nhân dân thành phố AT, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án

nhân dân thành phố AT, tỉnh Bình Dương để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Tp.HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố AT (kèm hs);
- Chi cục THADS thành phố AT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân