

Bản án số: 546/2024/DS-PT
Ngày 26-9-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trú

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 334/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 340/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 421/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 421/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959; địa chỉ: số G Đại lộ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1984; địa chỉ: số G khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022), có mặt.

2. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1989; địa chỉ: số D tổ A, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1939; địa chỉ: số A khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Y, sinh năm 2001; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1962, vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Hương N, sinh năm 1967, vắng mặt.

4. Bà Phạm Thanh T2, sinh năm 1989, vắng mặt.

5. Bà Phạm Nhân Á, sinh năm 1991, vắng mặt.

6. Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1998, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1966, vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1969, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1993, vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc S2, sinh năm 1989, vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1990, vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Ngọc S3, sinh năm 1986, có mặt.

13. Ông Trần Lê H2, sinh năm 1978, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị R

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2022, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/10/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông S đứng tên sử dụng các thửa đất 394, 429, 406, 420, 421, 422, 05 tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM 562514 ngày 10/6/2008; số vào sổ CH03372 ngày 26/12/2011; số vào sổ CH 03371 ngày 26/12/2011; số vào sổ CH 03370 ngày 26/12/2011... Do các thửa đất trên không tiếp giáp với đường đi công cộng nên ngày 21/8/2011 ông S có nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Phạm Văn T1 để làm lối đi ra đường công cộng. Phần đất ông S nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T1 thuộc một phần thửa đất số 380 ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933 ngày 10/12/1999. Phần đất có chiều ngang là 04m, chiều dài khoảng 50m đi từ đất của ông S ra đường giao thông nông thôn của xã A, diện tích khoảng 200m². Giá tiền mua đất là 80.000.000 đồng, ông S đã trả đủ tiền cho ông Phạm Văn T1. Việc nhận chuyển nhượng đất có làm “Giấy cam kết bán đất để làm đường đi” không công chứng, chứng thực. Ông Phạm Văn T1 đã giao đất cho ông S và ông S sử dụng làm đường đi từ đó đến nay. Thửa đất số 380 của ông Phạm Văn T1 tiếp giáp với thửa số 379 của bà R (thửa 379 này

bà R đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01442 ngày 15/7/2002). Đường đi này tiếp giáp với thửa đất số 379 của bà R. Lối đi này ông S đã cấm trụ rào bằng bê tông, đổ đất cao hơn so với đất của bà R và có trồng một số cây cao su trên đất.

Năm 2016, ông Phạm Văn T1 xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380. Ông Phạm Văn T1 xin đo đạc thực tế thửa đất 380 thì có chừa lối đi đã bán cho ông S thể hiện bằng bản vẽ sơ đồ thửa đất trong hồ sơ cấp lại sổ đất thì lối đi ông Phạm Văn T1 bán cho ông S được định hình là thửa số 559 giáp với thửa 379 của bà R.

Vào năm 2018 ông S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lối đi này. Vào ngày 10/4/2018 ông S có làm đơn gửi các cơ quan chức năng gồm Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B) cùng Ủy ban nhân dân xã A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lối đi mua của ông Phạm Văn T1. Ngày 12/4/2018, Ủy ban nhân dân xã A (nay là phường A) đã xác nhận cho ông S và chuyển lên cấp trên giải quyết. Ngày 20/4/2018 nhân viên địa chính xã A là ông Lê Minh K (đã nghỉ việc) cùng ông Lâm Văn D2 nguyên trưởng ấp K, xã A lập biên bản khảo sát hiện trạng đất lối đi vì đất lối đi tọa lạc tại ấp K, xã A. Biên bản lập có sự tham gia của ông Phạm Văn T1, và Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn S thì bà R đã ký tên vào biên bản với tư cách liên ranh đất lối đi của ông S và không tranh chấp. Do lối đi không đủ điều kiện để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S nhiều lần làm thủ tục nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận.

Trong suốt thời gian ông S quản lý, sử dụng lối đi trên bà R không hề có ý kiến gì. Đến tháng 10 năm 2021 bà R làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trong đó có thửa 379 thì bà R cho rằng lối đi ông S mua của ông Phạm Văn T1 nằm trong thửa số 379 của bà R. Bà R đã rào lại và cản trở ông S đi lại. Bà R đo bao luôn lối đi vào thửa 379 nên ông S nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp bà R đến Ủy ban nhân dân xã A. Ủy ban nhân dân xã A đã hòa giải không thành nên ông S khởi kiện đến Tòa án.

Do đó ông S khởi kiện bà R, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị R phải trả lại phần đất lấn chiếm ngang 04m, dài khoảng 49,78m tổng diện tích khoảng 199,12m² (thuộc thửa đất 380 cũ, tờ bản đồ số 23) đất tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn S để ông S làm lối đi (lối đi của ông Nguyễn Văn S đã nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T4). Trên đất có 15 cây cao su.

- Tuyên phần quyền sử dụng đất (lối đi riêng) tranh chấp ngang 4m, dài khoảng 49,7m tổng diện tích khoảng 199,12m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S làm lối đi qua bất động sản liền kề vì ông S không còn một lối đi nào khác để đi từ đất của ông S ra đường giao thông nông thôn của phường A, thị xã B.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông S và gia đình ông Phạm Văn T1 đã thực hiện xong, đã giao tiền, giao đất nên ông S không tranh chấp gì với ông Phạm Văn T1 về việc mua bán đất này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị R do bà Huỳnh Thị Y có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà R là chủ sử dụng thửa đất số 379 tờ bản đồ số 23 với diện tích là 1.903m² tọa lạc tại xã A, thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01442 ngày 15/7/2002 cấp cho hộ bà R do gia đình bà R nhận thừa kế vào năm 1975.

Đến tháng 10/2021 bà R làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa 379 thì trong quá trình đo đạc thì cán bộ đo đạc cho biết phần lối đi ông S đang sử dụng ngang khoảng 4m, dài khoảng 49,78m diện tích khoảng 199,12m² là thuộc thửa đất số 379 của bà R.

Bà R đến gặp ông S để ký liên ranh nhưng ông S không đồng ý và yêu cầu bà R phải tách 04m ngang đó thì ông S mới ký liên ranh.

Ông S cho rằng mua phần đất lối đi của ông Phạm Văn T1 sử dụng từ năm 2011 đến nay, đổ đất trồng cây cao su trên lối đi và “Biên bản làm việc” ngày 20/4/2018 bản photo do ông S cung cấp thì bà Y có ý kiến như sau: Vấn đề này bà Nguyễn Thị Ngọc S3 cháu ruột bà R, cùng chung hộ khẩu với bà R cùng quản lý sử dụng thửa đất 379 với bà R sẽ trả lời thay cho bà Y vì bà S3 biết rõ quá trình sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 và bà Trần Thị Hương N thống nhất trình bày: Ông và T1 bà N có quan hệ là vợ chồng. Ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 380 tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933 ngày 10/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T1. Ông Nguyễn Văn S có phần đất ở phía sau đất của ông T1. Do ông S cần có lối đi vào đất của mình nên năm 2011 gia đình ông T1 chuyển nhượng cho ông S phần đất chiều ngang 04 m, chiều dài 50m diện tích khoảng 200m² để ông S đi từ đường giao thông nông thôn vào đất của ông S. Việc mua bán, chuyển nhượng có làm giấy Cam kết bán đất để làm đường đi nào ngày 21/8/2011. Giá bán đất là 80.000.000 đồng gia đình ông T1 đã nhận đủ tiền của ông S và giao đất cho ông S từ năm 2011. Do diện tích đất bán không đủ điều kiện để tách thửa làm sổ đỏ mới nên ông T1 không ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Tiếp giáp với thửa đất số 380 của ông T1 là thửa đất 379 của bà Nguyễn Thị R. Phần đất lối đi ông T1 chuyển nhượng cho ông S tiếp giáp với đất của bà R. Phần đất của bà R thì bà R đã trồng cao su trên đất, còn đất ông T1 chuyển nhượng cho ông S thì ông T1 trước đây trồng lúa, khi chuyển nhượng cho ông S thì ông S sử dụng làm đường đi nên rất dễ phân biệt đất lối đi của ông S và đất của bà R.

Năm 2016, ông T1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thực hiện đo đạc lại thửa đất 380. Ông T1 khi đo đạc đã chừa ra phần lối đi chuyển nhượng cho ông S nên khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 380 không bao gồm diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S. Khi đo đạc lại thì ông S ký vào biên bản khảo sát hiện trạng ngày 15/7/2016 với tư cách người liên ranh vì ông T1 đã chuyển nhượng con đường đi cho ông S nên ông S là người liên ranh chứ không phải bà R. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông T1 và ông S thì ông Thái Hoàng C là cán bộ địa chính xã A (hiện đã nghỉ hưu) biết rất rõ.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2016 thửa đất 380 cấp cho hộ ông T1 nên năm 2017 ông T1 đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp từ hộ thành cá nhân ông T1. Năm 2018 ông T1 chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà P, hiện bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp.

Bà R cho rằng phần đất lối đi ngang 04 m, dài 50m này là của bà R là không đúng. Hiện ông S tranh chấp với bà R về lối đi này, ông T1, bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo

quy định. Ông T1, bà N đã chuyển nhượng phần đất này cho ông S nên ông T1, bà N không còn liên quan gì. Ông T1, bà N cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thanh T2, bà Phạm Nhân Á, ông Phạm Thanh D thống nhất trình bày:* Bà T2, bà Á, ông D là con của ông Phạm Văn T1 và bà Trần Thị Hương N. Thửa đất số 380 tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933 ngày 10/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T1 là tài sản riêng của ông T1, nên ông T1 được toàn quyền quyết định.

Năm 2011, bà T2, bà Á, ông D được cha mẹ kêu ký tên bán đất cho ông S thì ký vào giấy Cam kết bán đất để làm đường đi nào ngày 21/8/2011.

Bà R cho rằng phần đất lối đi ngang 04 m, dài 50m diện tích khoảng 200m² này là của bà R là không đúng vì ông T1, bà N đã chuyển nhượng phần đất này cho ông S làm đường đi. Hiện ông S tranh chấp với bà R về lối đi này, bà T2, bà Á, ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P có ý kiến trình bày:* Vào năm 2018 bà P có nhận chuyển nhượng thửa đất số 308 tờ bản đồ 23 của ông Phạm Văn T1. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật, bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09536 ngày 22/5/2018. Thửa đất bà P nhận chuyển nhượng từ ông T1 đã có rào mốc cụ thể, bà P đã xây tường rào bao quanh thửa đất 308 này.

Việc ông S kiện bà R tranh chấp lối đi với nhau không liên quan gì đến bà P nên bà P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà P không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Nguyễn Thị Ngọc S2, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trần Lê H2 trình bày:* Ông T3, bà S1 là con của bà R. bà D1, bà S2, bà H1 là cháu của bà R. Ông H2 là cháu rể của bà R.

Đối với thửa đất số 379 tờ bản đồ số 23 với diện tích là 1.903m² tọa lạc tại xã A, thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01442 ngày 15/7/2002 cấp cho hộ bà R do gia đình bà R nhận thừa kế vào năm 1975. Đến năm 2002 gia đình bà R mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà R quản lý, sử dụng thửa đất trên ổn định từ năm 2002 đến nay. Các, ông bà cam kết thửa đất 379 cấp cho hộ bà R thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà R. Không tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất trên.

Việc ông S khởi kiện bà R tranh chấp lối đi với nhau không liên quan gì đến các ông, bà nên các ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Các ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc S3 có ý kiến trình bày:* Bà S3 là cháu của bà R.

Đối với thửa đất số 379 tờ bản đồ số 23 với diện tích là 1.903m² tọa lạc tại xã A, thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01442 ngày 15/7/2002 cấp cho hộ bà R do gia đình bà R nhận thừa kế vào năm 1975. Đến năm 2002 gia đình bà R mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà R quản lý, sử dụng thửa đất trên ổn định từ năm 2002 đến nay.

Tiếp giáp với thửa đất 379 của bà R là thửa đất số 380 của ông Phạm Văn T1. Bà S3 được biết là vợ chồng ông Phạm Văn T1 bán cho ông Nguyễn Văn S 01 phần đất để ông S làm lối đi từ đất của ông S ra đường giao thông nông thôn của xã A (nay là phường A). Lối đi ông T1 bán cho ông S tiếp giáp với thửa 379 của bà R. Vì nghĩ là ông T1 cắt một phần đất của thửa 380 của ông T1 bán cho ông S làm lối đi nên gia đình bà S3 không có ý kiến gì và để cho ông S sử dụng lối đi đó, trồng cây cao su trên đất từ tháng 8 năm 2011 đến nay. Theo Biên bản khảo sát hiện trạng đất lối đi ngày 20/4/2018 có sự tham gia của bà R mà phía ông S cung cấp thì do bà R nghĩ là ông Phạm Văn T1 cắt 01 phần thửa đất 380 của ông T1 bán cho ông S làm lối đi nên bà R ký liên ranh không tranh chấp. Tháng 10 năm 2021 bà R tiến hành cho đo đạc thửa 379 để xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cán bộ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cho biết phần lối đi ông S sử dụng thuộc thửa 379 của bà R. Bà R không cho ông S tiếp tục sử dụng lối đi thì ông S tranh chấp bà R. Nay ông S khởi kiện như vậy bà S3 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị R về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)”.

- Buộc bà Nguyễn Thị R phải giao cho ông Nguyễn Văn S phần đất có diện tích 199,12m², đất tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Trên đất có 15 cây cao su 11 năm tuổi do ông S trồng.

Lối đi có tứ cận như sau : Phía đông giáp thửa 379 của bà R, phía tây giáp thửa 380 của bà P, phía nam giáp thửa đất 394 của ông S, phía bắc giáp đường đất 07 m (đường giao thông nông thôn) của phường A, thành phố B. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn S được quản lý, sử dụng diện tích đất 199,12m² và được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/5/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị R có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị số 19/QĐKN/VKS-DS ngày 28/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hủy bản án sơ thẩm do xác minh thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 thì ông S đã đầu tư đổ đất, đá trên phần đất nhận chuyển nhượng để tọa thành lối đi như hiện nay.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên nguyên Quyết định kháng nghị số 19/QĐKN/VKS-DS ngày 28/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và phát biểu quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị R kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P, ông Phạm Văn T1, bà Trần Thị Hương N, bà Phạm Thanh T2, bà Phạm Nhân Á, ông Phạm Thanh D, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc S2, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, ông Trần Lê H2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3] Bị đơn bà Nguyễn Thị R đứng tên quyền sử dụng thửa 379, diện tích 1.903m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 089469 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/01/2000. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đăng ký sai mục đích sử dụng nên Ủy ban nhân dân huyện B hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01442 ngày 15/7/2002 cho hộ bà R. Trong các thửa đất được cấp có thửa đất số 379 diện tích là 1.903 m², tờ bản đồ số 23 tại xã A, huyện B (nay là phường A, thành phố B), tỉnh Bình Dương. Liên kề với thửa đất 379 của bà R là thửa đất của ông Phạm Văn T1 thuộc thửa 380, tờ bản đồ 23 diện tích 1.905m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00933 ngày 10/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Phạm Văn T1. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh phía Bắc chưa thể hiện đường đất rộng 07 mét mà giáp với thửa 367 tờ bản đồ 23.

[4] Ngày 21/8/2011, ông T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S một phần đất có chiều ngang là 04m, chiều dài từ ngoài đường đất đỏ vào đến đất của ông S (khoảng 50m), diện tích khoảng 200m², giá 80.000.0000 đồng để ông S làm đường đi, việc chuyển nhượng bằng giấy tay “giấy cam kết bán đất làm đường đi”, không công chứng, chứng thực, ông T1 đã nhận đủ tiền và giao đất để ông S làm đường đi.

[5] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện: Ngày 24/8/2016, ông T1 đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do điều chỉnh hiện trạng đất nhằm mục đích “cấp nhật con đường đi 7m vào giấy chứng nhận và thể hiện đúng diện tích đúng thực tế sử dụng”. Ngày 15/7/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B lập biên bản kiểm tra khảo sát hiện trạng sử dụng đất của ông T1 thể hiện

nội dung: “Ranh giới không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc diện tích thực tế 1.640,8m² LUK. Diện tích đo đạc thực tế giảm 264,2m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00933 vào ngày 10/12/1999”, nguyên nhân thừa 380 giảm diện tích là do giấy chứng nhận cũ được cấp theo bản đồ địa chính được lập bằng công nghệ ảnh hàng không có độ chính xác không cao.

Biên bản kiểm tra khảo sát hiện trạng sử dụng đất và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của ông T1 cùng ngày 15/7/2016 thể hiện ranh mốc giới thửa đất: hàng rào B40, thửa đất số 380 giáp thửa 599, có ông Nguyễn Văn S, ông Lê Hồng Q lý liên ranh. Ngày 05/01/2017, hộ ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380 diện tích 1.640,8m², cạnh phía Đông giáp thửa 599, cạnh phía Bắc tiếp giáp đường đất rộng 07 mét. Ngày 07/8/2017, ông T1 đổi giấy chứng nhận từ hộ sang tên cá nhân ông T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380 diện tích 1.640,8m² có cạnh phía Đông giáp thửa 599. Năm 2018, ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị P toàn bộ diện tích thửa 380, bà P xác định ranh đất khi nhận chuyển nhượng là hàng rào B40, hiện nay bà P đã xây tường rào bao quanh thửa đất.

Như vậy, quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 đã xác định ranh sử dụng ổn định từ năm 1999, giữa ông T1 và bà R không có tranh chấp về ranh đất, ông T1 và bà R cũng không tiến hành tách thửa, nguyên nhân giảm đã được xác định là do trước đây cấp theo bản đồ địa chính được lập bằng công nghệ ảnh hàng không, không có độ chính xác cao. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T1 không thể hiện ông Thanh trừ diện tích 200m² đã chuyển nhượng cho ông S. Tuy nhiên, trên bản mô tả ranh năm 2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 vào ngày 07/8/2017 lại thể hiện giữa thửa 380 của ông T1 và thửa 379 của bà R có thửa 599.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ có sự tồn tại của thửa 559 ở giữa thửa 380 và thửa 379 hay không, chưa làm rõ con đường rộng 07 mét tại hướng phía Bắc thửa 380 và thửa 379 mở từ khi nào có làm thay đổi diện tích của thửa 380 và thửa 379 hay không.

[6] Ông Phạm Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa 380, tờ bản đồ 23 diện tích 1.905m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00933 ngày 10/12/1999; bà Nguyễn Thị R đứng tên quyền sử dụng thửa 379, diện tích 1.903m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 089469 cấp ngày 17/01/2000. Quá trình quản lý sử dụng đất, ranh giới đất giữa ông T1 với bà R không thay đổi, khi đo đạc thực tế thì diện tích là 1.640,8m². Sau khi ông T1 chuyển nhượng cho ông S 200m², ông T1 vẫn còn đủ diện tích 1.640,8m² và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P diện tích đất 1.640,8m². Theo Mẫu trích lục địa chính số 02-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B phát hành ngày 07/3/2023 thể hiện thửa 380 có diện tích 1.640,8m² đúng với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS09536 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị P.

Công văn 1390 ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát xác định: Diện tích 199,12 m² (diện tích tranh chấp) theo Mẫu trích lục địa chính số 02-2023 không thuộc thửa 380; đối với thửa 379 khi cấp đất cho hộ bà R không đo đạc thực tế, hệ tọa độ khác nhau nên không xác định được phần diện tích tranh chấp có thuộc thửa 379 hay không. Như vậy, quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 199,12m² không thuộc thửa 380.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ diện tích quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 199,12m² mà ông Phạm Văn T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S năm 2011 có nằm trong quyền sử dụng đất diện tích 1.640,8m² mà ông Phạm Văn T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị P vào năm 2018 hay không mà chỉ căn cứ vào “Giấy mua bán đất làm đường đi” và lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng để giải quyết và tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo căn cứ giải quyết vụ án.

[7] Trên phần đất tranh chấp diện tích 199,12m² mà ông Phạm Văn T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S năm 2011, sau khi nhận chuyển nhượng, ông S đã đổ đất, đá tạo thành lối đi, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà cho rằng phần này nằm trong thửa 379 thuộc quyền quản lý của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi ý kiến của bị đơn về giá trị tài sản nguyên đơn đầu tư trên đất, chưa tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, định giá giá trị tài sản mà ông S đã đầu tư trên đất là thiếu sót.

[8] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị R.

[9] Do Tòa án cấp sơ thẩm sơ thẩm điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ không đầy đủ, nhận xét đánh giá không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị R.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ