

Bản án số: 903/2024/DS-PT

Ngày: 14 - 10 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (lôi đi)

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Lê Thúy Cầu

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 07 và 14 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 490/2024/TLPT-DS ngày 28/6/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (lôi đi)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6244/2024/QĐPT ngày 25 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: số C, tổ G, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy B là Luật sư Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1946; địa chỉ: số G, đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1932; địa chỉ: tổ E, ấp Đ, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1967 và bà Đặng Thị Trang T1, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: số E (số cũ A), đường H, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Phạm Vương Nhật T2, sinh năm 1980; địa chỉ: số B (A), khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: số D, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Mỹ H1, sinh năm 1973; địa chỉ: số E, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1997; địa chỉ: số C, tổ G, khu phố B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1995; địa chỉ: số C, tổ G, khu phố B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2021 và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn hiện đang chủ sở hữu phần đất 426,7m² (thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 5BA.2), tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03585 ngày 22/01/2015. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn C vào năm 1993 nhưng thời điểm đó nguyên đơn chưa có hộ khẩu tại D nên nhờ ông Nguyễn Như P đứng tên dùm trên giấy viết tay mua bán và ngày 21/12/2000 ông Nguyễn Như P được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3444.

Thời điểm gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông C thì hai bên xác định có lối đi chung hiện hữu, chiều ngang 02m, chiều dài 25m để gia đình nguyên đơn, gia đình ông C và một số hộ dân sử dụng lối đi này để ra đường B. Lối đi này có từ năm 1975 gia đình ông C, ông Phạm Vương Nhật T3, gia đình bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 sử dụng. Sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất thì nguyên đơn xây dựng nhà để ở, sử dụng lối đi này để ra đường B thì ông C không phản đối. Sau đó, ông C chuyển nhượng tiếp những phần đất kế bên cho ông Đ1, bà S thì các hộ vẫn sử dụng lối đi này. Hiện nay, ông Đ1 đã chuyển nhượng phần đất của ông Đ1 cho vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Đặng Thị Trang T1 thì gia đình ông T tiếp tục sử dụng lối đi này. Vào năm 2017, bị đơn là chủ sử dụng

đất phía trước phần đất của nguyên đơn do ông C chia cho bị đơn thì bị đơn xác định lối đi chỉ có chiều ngang 01m, còn lại chiều ngang 01m là của bị đơn. Chính vì vậy nguyên đơn khiếu nại ông C và bị đơn tại Ủy ban nhân dân phường B thì ông C xác định khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, ông C có chừa lối đi chiều ngang 02m, chiều dài 25m cho gia đình nguyên đơn sử dụng nhưng bị đơn chỉ đồng ý chừa lối đi chiều ngang 01m nên hai bên hòa giải không thành. Sau đó, khi nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nguyên đơn được biết là bị đơn được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.070m² vào ngày 19/12/2000. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 22/10/2018 thể hiện lối đi chiều ngang 02m, chiều dài 25m thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Nguyên đơn thấy rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là thiếu chính xác, vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thì Ủy ban nhân dân thành phố D không cho các hộ dân giáp ranh ký liên ranh trong đó có nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu xác định diện tích đất chiều ngang 02m, chiều dài 25m thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp vào ngày 19/12/2000 (thửa số 135, 137, tờ bản đồ số 05) là lối đi chung. Đồng thời ngày 30/6/2022 nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đứng tên.

- *Bị đơn trình bày tại bản tự khai ngày 29/11/2021 và quá trình tố tụng:* Vào năm 2000, bị đơn được ông Phạm Văn C là anh ruột giao cho phần đất 1.070m². Sau đó, bị đơn chuyển nhượng cho ông H3 01 phần đất và hiện nay còn lại diện tích 129m², có chiều ngang mặt tiền đường 5,03m, chiều ngang phía sau khoảng 03m giáp đất của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng toàn bộ phần đất của bị đơn, có 01 phần là diện tích chiều ngang 02m, chiều dài 25m, tính hết chiều dài đất của bị đơn là lối đi chung có từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông C, tuy nhiên nguyên đơn xác định diện tích ngang 02m, chiều dài 25m mà nguyên đơn cho là lối đi chính là phần đất ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và sau đó ông C chuyển nhượng lại cho bị đơn. Ngày 19/12/2000, bị đơn được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/2000 số vào sổ 3449 QSDĐ/BA.

Nguyên đơn tự đi trên đất của bị đơn mà nay nguyên đơn yêu cầu công nhận lối đi này là lối đi chung thì bị đơn không đồng ý, vì giữa bị đơn, ông C và nguyên đơn không có văn bản thỏa thuận chừa lối đi cho bị đơn mà lối đi nguyên đơn sử dụng từ trước giờ là đi nhờ trên đất của bị đơn.

Ngày 01/4/2022, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn lối đi chiều ngang 02m, chiều dài 25m thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1:* Nguyên đơn là cha, mẹ của ông C1. Ông C1 thống nhất như ý kiến của nguyên đơn và ngày 14/01/2022 ông C1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C2 trình bày:* Nguyên đơn là cha, mẹ của ông C2. Ông C2 thống nhất như ý kiến của nguyên đơn và ngày

14/01/2022 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vương Nhật T2 trình bày:* Ông T2 là chủ sử dụng phần đất 424m² (thửa số 1812, tờ bản đồ số 5BA2), giáp ranh với đất của nguyên đơn và bị đơn. Ông T2 ở trên phần đất này rất lâu nên sử dụng lối đi này để ra đường B. Trước đây bị đơn có khởi kiện tại Ủy ban nhân dân phường B thì bị đơn đồng ý chừa lối đi có chiều ngang 01m. Ngày 02/12/2021, ông T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H1 trình bày:* Gia đình bà H1 sinh sống trên phần đất từ rất lâu, nguồn gốc đất do ông bà để lại. Ông C là cậu của bà H1. Từ trước đến nay bà H1 sử dụng lối đi mà hai bên đang tranh chấp để ra đường B. Lối đi này thuộc đất của ông C để lại cho mọi người đi thôi chứ không phải để là đường đi chung. Bị đơn đồng ý chừa lối đi chiều ngang 01m thì bà H1 đồng ý. Ngày 12/8/2021 bà H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H4 trình bày:* Gia đình bà H4 sinh sống trên phần đất từ rất lâu, nguồn gốc đất do ông bà để lại. Ông C là cậu của bà H4. Từ trước đến nay bà H4 sử dụng lối đi mà hai bên đang tranh chấp để ra đường B. Lối đi này thuộc đất của ông C để lại cho mọi người đi thôi chứ không phải để là đường đi chung. Bị đơn đồng ý chừa lối đi chiều ngang 01m, bà H4 chấp nhận. Ngày 02/12/2021, bà H4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Minh T và bà Đặng Thị Trang T1 trình bày:* Vợ chồng ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 102,8m² (thửa 1990, tờ bản đồ số 28), tọa lạc khu phố B, phường B của bà Trần Thị L2 vào năm 1997-1998 nhưng đến năm 2018 mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 21/6/2018, vợ chồng ông T, bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07317. Khi ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng đất thấy có lối đi nhưng sau này được biết lối đi này thuộc đất của bị đơn nhưng gia đình của ông T, bà T1 cũng như gia đình nguyên đơn vẫn sử dụng lối đi này để ra đường B. Vợ chồng ông T, bà T1 yêu cầu bị đơn phải chừa lối đi có diện tích 50m². Ngày 02/12/2021, ông T, bà T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày:* Năm 1992, ông C có chuyển nhượng cho nguyên đơn, ông P phần đất, khi đó có một lối đi nhưng lối đi này chỉ cho gia đình nguyên đơn đi nhờ. Sau đó, ông C chuyển nhượng 01 phần đất cho bị đơn trong đó có lối đi này. Khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn tại Ủy ban nhân dân phường B vào ngày 04/8/2017 thì ông C đồng ý chừa lối đi 02m cho gia đình nguyên đơn, vì lúc này gia đình nguyên đơn la lối, hò hét nên ông C bực mình. Ngày 20/6/2022, ông C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và ngày 20/02/2024 ông C tiếp tục có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố D trình bày:* Tại Công văn số 302/UBND-NC ngày 15/02/2019 xác định ông P được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3444 QSDĐ/BA ngày 31/12/2000 đăng ký biến động ngày 20/8/2007 tại thửa số 130, 134, tờ bản đồ số 5, diện tích 477m², theo sơ đồ vị trí thì thửa đất số 130, 134 nêu trên không tiếp giáp

đường. Năm 2014 nguyên đơn làm thủ tục cấp đổi, điều chỉnh diện tích đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo số liệu đo đạc thực tế tại bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2014 cụ thể phần diện tích 426,7m² (thuộc thửa 1906, tờ bản đồ 5BA.2) của nguyên đơn không tiếp giáp đường. Sau đó Ủy ban nhân dân thị xã D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo số vào sổ CH3585 ngày 22/01/2015 tại thửa 1906, tờ bản đồ 5BA.2 không tiếp giáp đường. Căn cứ Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH3585 ngày 22/01/2015 nêu trên cho nguyên đơn là phù hợp quy định. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn được thực hiện trên cơ sở theo đơn đề nghị cam kết của chủ sử dụng đất, theo hiện trạng sử dụng thực tế và căn cứ các quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đồng thời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo số liệu đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 22/11/2014 thể hiện thửa đất không tiếp giáp đường. Hiện tại phần đất của bị đơn quản lý, sử dụng có chiều ngang 5,03m nếu mở lối đi cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gia đình ông T, bà T1 có chiều ngang 02m thì diện tích đất của bị đơn chỉ còn lại chiều ngang 3,03m thì phải căn cứ vào các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương, cụ thể Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 quy định về việc tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Công văn số 5111/UBND-KTN ngày 10/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc chấn chỉnh các trường hợp, phân lô bán nền trái quy định trên địa bàn tỉnh; Công văn số 1354/UBND-KTN ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc tháo gỡ, khó khăn vướng mắc trong việc tách thửa trên địa bàn tỉnh; Công văn số 262/UBND-KTN ngày 19/01/2018 về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến các lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp đất trên địa bàn tỉnh; Công văn số 6363/UBND-KTN ngày 28/12/2018 về việc thu hồi làm lối đi chung theo quyết định của Tòa án, không phù hợp quy định.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án xét thấy phải xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan giữa ông H3 và bị đơn, vì thấy hợp đồng bất hợp pháp, thực tế bị đơn còn diện tích 129m² nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 298m², bản vẽ mô tả ranh giới ghi chuyển nhượng hết đất. Vì vậy, hợp đồng này có dấu hiệu trái pháp luật nên cần phải đưa ông H3 vào tham gia tố tụng. Khi bị đơn bán đất cho ông H3 thì những người liên ranh không ký tên. Ngày 29/11/2019, bị đơn yêu cầu đo vẽ lại đất thì phần đất này có lối đi, không có những người liên ranh ký tên. Tại thời điểm này Ủy ban yêu cầu bị đơn chừa lối đi thì Ủy ban mới đồng ý ký chuyển nhượng cho bị đơn. Ủy ban làm thủ tục chuyển nhượng và thủ tục bản vẽ là sai ảnh hưởng đến quyền lợi của 5 hộ dân. Lời khai của ông C và lời khai của nguyên đơn có khác nhau thì phải đối chất mặc dù ông C có đơn từ chối đối chất. Khi ông C chuyển nhượng đất cho ông P có làm giấy tay nhưng nguyên đơn không có giữ nên Tòa án phải tìm giấy tay. Do Tòa án thành phố D không thu thập giấy tay nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để Tòa án thu thập giấy tay nếu Hội đồng xét xử không hoãn phiên tòa thì xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Nguyên đơn được sử dụng diện tích 426,7m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/01/2015 do nhận chuyển nhượng của ông C năm 1992-1993 nhưng lúc đó chưa có hộ khẩu nên nhờ ông P đứng tên cầm giấy mua bán. Việc này ông C xác nhận nên nguyên đơn có quyền xác lập với ông C về lối đi từ năm 1993. Bị đơn cho rằng nguyên đơn mua đất của ông C là không chính xác vì ông C thừa nhận, tại lúc mua đất có lối đi và lối đi có từ năm 1975. Biên bản lấy lời khai của ông C thừa nhận khi chuyển nhượng cho nguyên đơn có lối đi. Tại phiên tòa bị đơn cho rằng lối đi tranh chấp ông C không sử dụng mà sử dụng lối đi khác là không đúng. Lời khai của ông T2, bà H1, bà H4 xác định lối đi có từ năm 1975. Khi chuyển nhượng nguyên đơn thấy có đường nên mới mua là phù hợp thông lệ mua bán. Lời khai của ông P nói trước đây có thỏa thuận với ông C để mua lối đi 5.000.000 đồng là không có. Bị đơn cho rằng ông P muốn thỏa thuận với ông C để mua lại lối đi là không đúng. Từ trước giờ mọi người sử dụng lối đi nhưng bị đơn không phản đối, chứng tỏ bị đơn thừa nhận lối đi chung. Bị đơn cho rằng nguyên đơn có lối đi khác là tước quyền lối đi đang tranh chấp của nguyên đơn. Lúc ban đầu Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và chuyển giao sổ sang tên cho nguyên đơn không đo đạc thực tế nên không thấy lối đi. Theo công văn của Ủy ban nhân dân thành phố D trả lời theo yêu cầu của Tòa án là thấy chưa chính xác. Việc nguyên đơn thấy Ủy ban nhân dân thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn không có lối đi nhưng nguyên đơn không khiếu nại là nguyên đơn xét thấy không cần thiết. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn mới biết được ông C giao phần đất này cho bị đơn. Ngày 04/8/2017 ông C đồng ý chừa cho lối đi ngang 02m nhưng thực tế lối đi này rộng hơn 02m nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu 02m nên tôn trọng ý kiến của nguyên đơn mà không yêu cầu thêm. Để vụ án này giải quyết dứt điểm ông B đề nghị bị đơn có thiện chí hòa giải nhưng bị đơn không có thiện chí mà chỉ đồng ý chừa lối đi 01m. Theo trích đo thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 22/10/2018 thể hiện lối đi Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, còn lại diện tích 78m² chưa xác định nằm đất của ai là chưa chính xác, vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn không có ký liên ranh, ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là sai nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên công nhận lối đi chiều ngang 02m là lối đi chung và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ 164, khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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,

Tuyên xử;

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L đối với bà Phạm Thị L1 về việc xác định diện tích ký hiệu C, D, E, F theo sơ đồ bản vẽ ngày 22/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố D lập ngày 22/10/2018, tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị L1 đứng tên cấp ngày 19/12/2000 số vào sổ 3449 QSDĐ/BA là lỗi đi chung.

1.2 Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị L1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L về việc xác định diện tích ký hiệu C, D, E, F theo sơ đồ bản vẽ ngày 22/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố D lập ngày 22/10/2018, tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị L1 đứng tên cấp ngày 19/12/2000 số vào sổ 3449 QSDĐ/BA là thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị L1 được tiếp tục quản lý sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Phạm Thị L1 chừa lối đi có chiều ngang 01m ký hiệu B, C, D, H thể hiện trên sơ đồ bản vẽ lập ngày 22/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3449 QSDĐ/BA cấp ngày 19/12/2000 do bà Phạm Thị L1 đứng tên để cập nhật biến động trừ diện tích lối đi chung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/03/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị L và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cùng trình bày:

Đề nghị HĐXX xem xét tư cách đại diện theo ủy quyền của bị đơn ở giai đoạn sơ thẩm, xem xét lại tính có hiệu lực của HĐ chuyển nhượng giữa bà L1 và ông H3. Việc sử dụng lối đi chung theo như yêu cầu của nguyên đơn là đã tồn tại từ năm 1975 đến nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để điều tra, thu thập chứng cứ theo quy định pháp luật.

Bị đơn – bà Phạm Thị L1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữ nguyên toàn bộ lời trình bày như ở giai đoạn tố tụng sơ thẩm, việc đại diện theo ủy quyền là đúng theo quy định của pháp luật. Không đồng ý với lời trình bày của người kháng cáo. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện chừa lối đi có chiều rộng 1m của phía bị đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L

[3.1] Năm 1993, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L (do ông Nguyễn Như P – anh ruột của bà Nguyễn Thị L đứng tên giùm) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C3 phần đất có diện tích 426,7m². Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có lối đi ngang 2m như hiện nay đang tranh chấp. Năm 2000, ông Nguyễn Văn C3 chuyển nhượng cho bà L1 1.070m² bao gồm phần đất lối đi chung. Năm 2017, bà L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H5 771,9m², diện tích còn lại 298,1m², bà L1 không đồng ý cho các hộ dân tiếp tục sử dụng lối đi chung có chiều ngang 2m mà chỉ đồng ý cho các hộ dân mở lối đi chung có chiều ngang 1m nên phát sinh tranh chấp.

Theo lời khai của các hộ dân lân cận cùng sử dụng lối đi chung là các ông, bà Phạm Vương Nhựt T2, Phạm Thị Mỹ H1, Phạm Thị H4, Nguyễn Minh T, Đặng Thị Trang T1 đều trình bày nguồn gốc phần đất của gia đình ông N, bà L và phần đất của bà L1 đều có nguồn gốc trước đây là của ông Phạm Văn C, quá trình sử dụng thì ông C chuyển nhượng cho nhiều người và để lại lối đi chung có chiều ngang 2m cho gia đình ông C và các hộ dân sử dụng từ năm 1975 đến nay. Lời khai của các hộ dân phù hợp với lời khai của ông Phạm Văn C tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, ông Nguyễn Văn C3 trình bày khi chuyển nhượng QSDĐ cho ông N thì có một con đường đi vào diện tích đất chuyển nhượng cho ông N, đây là con đường đi vào nhà ông C3, ông C3 chỉ cho ông N đi nhờ, phía đầu đường giáp đường công cộng có chiều rộng khoảng 4m, phía cuối đường (vào đất của gia đình ông C3) có chiều rộng khoảng 3,5 m (BL

72).

Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 04/8/2017 ông N trình bày: Năm 1992 ông N có mua đất của ông C3 và có thỏa thuận miếng lối đi chung trước thửa đất nhà ông N, lối đi chung đã được nhiều hộ dân xung quanh sử dụng 20 năm nhưng nay ông C3 đòi bán lại lối đi chung để chuyển nhượng QSDĐ cho chủ sử dụng khác. Nay ông N yêu cầu U công nhận lối đi chung để thuận tiện cho việc đi lại; Ý kiến của ông Nguyễn Văn C3: ông C3 đồng ý chừa đường đi 2m theo như đề nghị của ông N (BL 9).

Như vậy, theo lời khai của các đương sự và lời thừa nhận của ông C3 có cơ sở xác định lối đi đang tranh chấp có chiều ngang 2m đã tồn tại từ năm 1975 do ông C3 mở để phân lô chuyển nhượng QSDĐ, sau khi phân lô chuyển nhượng QSDĐ lối đi này do gia đình ông C3 và những người nhận chuyển nhượng phần đất nằm phía trong (trong đó có gia đình ông N, bà L) cùng sử dụng. Năm 2017, sau khi bà L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H5 771,9m², diện tích còn lại 298,1m², lúc này bà L1 cho rằng các hộ dân chỉ đi nhờ trên đất của ông C3 (sau này chuyển nhượng cho bà L1) nên bà L1 không đồng ý cho các hộ dân tiếp tục sử dụng lối đi chung có chiều ngang 2m mà chỉ đồng ý cho các hộ dân mở lối đi chung có chiều ngang 1m là ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của các hộ dân nhận chuyển nhượng phần đất nằm phía trong, trong đó có gia đình ông N, bà L.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa các bất động sản: *“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”.

Và căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về quyền về lối đi qua: *“3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”.*

Từ các căn cứ nêu trên HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L, công nhận phần đất ký hiệu C, D, E, F theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý – 2018 hệ tọa độ VN200, tờ bản đồ số 28 (5B.2) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 22/10/2018 (BL 63 – đính kèm theo Bản án) là lối đi chung cho ông N, bà L và các hộ dân xung quanh. Ông N, bà L và các hộ dân xung quanh chỉ có quyền đi qua mà không có các quyền khác đối với diện tích đất mở đường đi chung, bà Phạm Thị L1 có quyền sử dụng chung lối đi này. Bà Phạm Thị L1 không phải điều chỉnh giảm diện tích trên Giấy chứng nhận số 3449 QSDĐ/BA do UBND huyện (nay Thành phố) Dĩ An cấp ngày 19/12/2000. HĐXX không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L1 dài 25m thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

[3.2] Từ các nhận định nêu trên HĐXX có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, sửa bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

[4] Nhận định trên đây cũng là lập luận để không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Phạm Thị L1 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại 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.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp nguyên đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ.

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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Sửa bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị L3:

Công nhận phần đất ký hiệu C, D, E, F theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý – 2018 hệ tọa độ VN200, tờ bản đồ số 28 (5B.2) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 22/10/2018 (đính kèm theo Bản án) là lối đi chung của ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị L3 và các hộ dân lân cận.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L4 về việc buộc ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị L3 trả lại cho bà Phạm Thị L1 phần đất có chiều ngang 2m, chiều dài 25m, thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. 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 quy định tại các điều 6, 7 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Phạm Thị L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. H6 lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003008 ngày 15/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3.2. H6 lại cho bà Phạm Thị L1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003675 ngày 15/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H6 lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000117 ngày 27/3/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp: Số tiền 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu. Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; ĐTM.

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

Vũ Đức Toàn