

Bản án số: 245/2024/DS-PT
Ngày: 04 - 11 - 2024
V/v: Tranh chấp lối đi chung
và 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 Đặng Đức Hào

Bà Bùi Thị Thương

- 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 29 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 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 329/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp lối đi chung và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2024/QĐ-PT ngày 22/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2024/QĐ-PT ngày 10/4/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 43/2024/QĐ-PT ngày 27/5/2024, Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 148/2024/TB-TA ngày 29/8/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 91/2024/QĐ-PT ngày 11/9/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 103/2024/QĐ-PT ngày 30/9/2024, Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 175/2024/TB-TA ngày 21/10/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 105/2024/QĐ-PT ngày 29/10/2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Minh Q, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số A, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Võ Minh T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982; Địa chỉ: C, đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị T1, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Tổ E, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; Địa chỉ: E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Công ty Cổ phần C1; Địa chỉ: Số B đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Mạnh N1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1980 – Chuyên viên phòng K; Địa chỉ: Số H đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

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

4.1. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1946; Địa chỉ: Số A, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Võ Minh T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982; Địa chỉ: C, đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.2. Ông Đoàn Văn T4, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; Địa chỉ: E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh D – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B. (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố B: Ông Đoàn Anh T5, sinh năm 1970 – Chuyên viên phòng T7. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người làm chứng:

5.1. Ông Mã Văn Ý, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ G, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

5.2. Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ H, ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

5.3. Ông Võ Thế T6, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

5.4. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

5.5. Ông Võ Phi H1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

6. Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Võ Minh Q và bà Trần Thị Thu N2 chuyển nhượng của ông Võ Thế T6 hai diện tích đất sau: Diện tích đất 2.647,5m² thuộc thửa số 04 (nay là thửa 68, 72), tờ bản đồ số 20, tại xã L, thành phố B, đến ngày 17/6/2016 làm thủ tục đo đạc lại thì diện tích đất có sự thay đổi là 3.968m²; Diện tích đất 10.020m² thuộc thửa số 05 (nay là thửa 81), tờ bản đồ số 20, tại xã L, thành phố B, đến ngày 24/3/2016 làm thủ tục đo đạc lại thì diện tích đất có sự thay đổi là 10.060m².

Khi ông Q, bà Thu nhận chuyển nhượng đất thì theo Giấy chứng nhận QSD đất thể hiện giáp thửa 04 (nay 68, 72) đã có 01 con đường với chiều ngang khoảng 5m, dài 50m là đường của Công ty C1 của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu dùng để sản xuất và vận chuyển cao su từ những năm 1980 và con đường này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q, bà T3 là người ở xã L nhưng đi làm ăn và sinh sống tại B từ lâu, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà cho thuê chứ không trực tiếp canh tác.

Đến năm 2021, ông Q, bà T3 có nhu cầu sử dụng đất và đi lại trên con đường này thì phát hiện bà Đoàn Thị T1 đã trồng tre, mít và bạch đàn và dựng 01 căn nhà tạm trên con đường đi chung này. Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T1 trả lại con đường ngang 5m dài 50m là lối đi chung.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp và theo Mạnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 67/2023 ngày 03/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì tổng diện tích đất tranh chấp là 602,5m² trong đó có một phần diện tích đất 289,4m² thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 20 thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty C1 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Q xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này.

Đối với diện tích lối đi chung còn lại là 302,3m² thửa 66, tờ bản đồ số 20, ông Q yêu cầu Tòa án công nhận là lối đi chung và buộc bà T1 tháo dỡ các công trình kiến trúc trên đất để trả lại lối đi chung cho ông Q và bà con có nhu cầu đi lại trên con đường này. Ngoài ra, thửa 04, 05 hiện tại không có lối đi và đang đi nhờ lối đi tự mở của hộ ông Mã Văn Y.

Ông Q đồng ý hỗ trợ giá trị các tài sản trên đất do bà T1 tạo dựng theo biên bản định giá ngày 24/8/2022 của hội đồng định giá và Mạnh đo đạc ngày 03/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần C1, ông Q có ý kiến như sau: Diện tích đất phía Công ty C1 yêu cầu đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện để một phần diện tích đất 17,5m² thuộc thửa 05 (nay thửa 81) tờ bản đồ số 20 xã L tiếp giáp các điểm E - D có chiều dài

8,18m thuộc thửa 66 là lối đi chung; Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng để di dời, tháo dỡ vật kiến trúc, cây trồng trên đất.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị T1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của Công ty cổ phần C1, đến năm 1980 ông Võ Phi H1 là anh rể bà T1 ra UBND xã L xin khai phá trong đó có miếng đang tranh chấp này và đến năm 1981 thì UBND xã đồng ý cho ông H1 khai phá. Đến năm 1984 ông H1 cho lại cha vợ là ông Đoàn Văn M (đã chết), một phần trả lại cho bà Võ Thị S2. Ông Đoàn Văn M canh tác trên đất từ đó cho đến năm 1990 thì cho lại bà T1 bằng miệng không có giấy tờ gì, bà T1 canh tác sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Vào năm 2008 bà T1 có nhờ anh trai là ông Đoàn Văn T4, sinh năm 1965 đến phòng địa chính xã L làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất, từ đó cho đến nay thì cán bộ địa chính trả lời là đất này của nông trường và nông trường chỉnh lý chưa xong nên chưa làm được thủ tục và chỉ nói miệng chứ không có văn bản trả lời cho bà T1.

Trên diện tích đất tranh chấp bà T1 đang trồng bạch đàn, tre, mít. Đến năm 2020 thì con trai bà T1 là Nguyễn Thái B, sinh năm 1991 có cất căn nhà tạm để làm tiệm cắt tóc khoảng 15m². Chi phí bỏ ra cất là của bà T1, bà T1 tự quyết định trong vụ việc này không liên quan đến ông B nên đề nghị Tòa án không đưa ông B vào tham gia tố tụng.

Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì phần diện tích đất tranh chấp là 602,5m². Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1 không đồng ý vì theo bà T1 không có lối đi chung nào hết, đất này bà canh tác đã lâu nên phải công nhận cho bà T1.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty cổ phần C1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Sau khi được Tòa án cung cấp Mảnh trích đo địa chính ngày 03/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì trong tổng diện tích đất tranh chấp là 602,5m² thì có một phần diện tích đất là 289,4m² đã được cấp Giấy chứng nhận cho công ty C1. Diện tích 289,4m² là một phần trong tổng diện tích đất 1.102.777,8m² đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 981906 ngày 03/01/2014 cho Công ty cổ phần C1.

Ngày 22/3/2023 Công ty cổ phần C1 đã có yêu cầu độc lập, cụ thể như sau: Yêu cầu bị đơn bà Đoàn Thị T1 trả lại cho Công ty cổ phần C1 diện tích đất 289,4m² trong tổng diện tích đất 1.102.777,8m² thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 20, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 981906 ngày 03/01/2014 cho Công ty cổ phần C1 theo Mảnh trích đo địa chính số 67/2023 ngày 03/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; Yêu cầu bà Đoàn Thị Thanh di D1 toàn bộ cây trồng và căn nhà tạm trên đất để trả lại diện tích đất nêu trên cho Công ty cổ phần C1.

Công ty C1 đồng ý với kết quả định giá ngày 24/8/2022. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty C1 đồng ý vì trước đây vẫn tồn tại con đường để công nhân vận chuyển cao su và người dân đi lại.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T4 trình bày: Ông T4 là anh trai của bà Đoàn Thị T1, năm 2019 do bà T1 nhờ nên ông T4 có đi đăng ký kê khai trong sổ mục kê đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 20 tại xã L, thành phố B. Ông

T4 chỉ đi đăng ký kê khai dùm bà T1 chứ thực tế ông T4 không canh tác, sử dụng trên thửa đất này. Theo ông T4 nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Đoàn Văn M (cha ông T4) khai phá. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T4 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T4 không có yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông T4.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Diện tích 302,3m² thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 20 tại xã L, thành phố B qua rà soát phần diện tích đất này hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân. Hiện nay, do ông Đoàn Văn T4 kê khai đăng ký sử dụng theo sổ mục kê năm 2019; Diện tích 302,3m² thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 20 tại xã L theo bản đồ địa chính năm 1994 và năm 2004 được thể hiện là đường giao thông.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Trần Thị T3 là vợ của ông Võ Minh Q, bà T3 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông Q, không có ý kiến gì khác.

* Người làm chứng trình bày:

- Ông Võ Phi H1 trình bày: Ông H1 là anh rể của bà Đoàn Thị T1, ông H1 sinh sống tại xã L từ năm 1977 cho đến nay. Nguồn gốc đất là do ông H1 khai phá năm 1981, đến năm 1984 cho lại cha vợ là ông Đoàn Văn M, năm 1990 ông M cho lại con gái là bà T1. Ông H1 không có ý kiến gì với việc cho đất này. Ông Võ Minh Q khởi kiện tranh chấp lối đi chung thì từ trước đến nay không có lối đi nào như ông Q trình bày. Việc ông Q khởi kiện yêu cầu trả lại lối đi là không có cơ sở. Ông H1 đề nghị nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

- Ông Mã Văn Ý trình bày: Ông Ý là chõ bà con với bà T1, ông Ý sinh sống tại xã L từ năm 1975 trở về trước. Nguồn gốc đất đang tranh chấp theo ông Ý là do ông Võ Phi H1 khai phá và người canh tác hiện nay bà T1. Việc ông Q cho rằng đất tranh chấp là lối đi chung là không đúng. Ông Ý thừa nhận hiện nay thửa đất số 04, 05 (nay là 68, 72, 81) không có lối đi vào và hiện đang đi nhờ qua đất của ông Ý.

- Bà Đoàn Thị S trình bày: Bà S là chị gái của bà Đoàn Thị T1, bà sinh sống ở L từ năm 1975, việc ông Q tranh chấp lối đi thì bà S khẳng định từ xưa đến nay không có lối đi nào như ông Q trình bày. Nguồn gốc đất là do ông Võ Phi H1 khai phá vào năm 1981 đến năm 1984 cho lại cha vợ là ông Đoàn Văn M đến năm 1990 ông M cho con gái là bà T1 và bà T1 sử dụng từ đó cho đến nay. Việc ông Q khởi kiện là không có cơ sở, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- Ông Võ Thế T6 trình bày: Ông T6 là chõ bà con với ông Q, vào năm 2011 ông T6 chuyển nhượng hai thửa đất 04, 05 (nay 68, 72, 81), tờ bản đồ số 20 cho ông Võ Minh Q. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là do ông T6 nhận tặng cho từ cha là Võ Thế M1 và nhận thừa kế từ cô ruột là Võ Thị Út. Thời điểm cha mẹ ông T6 còn canh tác đất thì trước thửa 04 đã tồn tại con đường ngang khoảng 4m, chiều dài kéo ra tới tỉnh lộ 52 bây giờ. Lúc này bà T1 chỉ trồng hoa màu ngăn ngày trên con đường này, người dân không có lối đi phải đi lán qua đất của công ty C1.

- Bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Bà S1 không có mối quan hệ gì với nguyên đơn, bị đơn. Bà là người dân sinh sống tại địa phương từ nhỏ, theo bà thì từ xưa gia đình bà

và người dân đã đi lại trên con đường này diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà không biết chỉ biết là xe bò đi được. Đến năm 2000 thì gia đình bà T1 trồng tre trên con đường này nên lối đi bị bít từ đó cho đến nay.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 289,4m² thuộc thửa số 1003, tờ bản đồ 20 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q về việc “Tranh chấp lối đi chung” với bà Đoàn Thị T1.

Công nhận diện tích đất 302,3m² (các điểm A, B, C, D, E, A) thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 20 xã L, thành phố B theo Mảnh trích đo địa chính số 67/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 03-3-2023 là lối đi chung.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Minh Q về việc để phần diện tích đất 17,5m² thuộc thửa 05 (nay thửa 81) tờ bản đồ số 20 xã L tiếp giáp các điểm E-D thuộc thửa 66 là lối đi chung.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Minh Q đồng ý hỗ trợ cho bà Đoàn Thị T1 số tiền 100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần C1 đối với bà Đoàn Thị T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận cho Công ty cổ phần C1 được quyền sử dụng diện tích đất 289,4m² thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 20 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và buộc bà Đoàn Thị T1 phải trả cho Công ty cổ phần C1 diện tích đất theo vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 67/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 03/3/2023.

4. Bà Đoàn Thị T1 có trách nhiệm di dời 2030 cây tre; 35 cây bạch đàn, 3 cây mít, 35 cây xà cừ và tháo dỡ 01 nhà tạm mái tol, vách tol, cửa tol nền gạch ceramic (theo biên bản định giá tài sản ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa).

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

* Ngày 11/8/2023 bà T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần C1.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần C1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại do không đưa UBND tỉnh B là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần C1 và ông Nguyễn Thái B là người có căn nhà tạm trên đất tranh chấp tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết. 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: Một phần diện tích đất tranh chấp 289,4m² thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 20, xã L, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 981906 do UBND tỉnh B cấp ngày 03/01/2014 cho Công ty cổ phần C1. Công ty cổ phần C1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T1 trả lại, bà T1 không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của mình. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến đất tranh chấp là chưa bảo đảm; Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì trên đất tranh chấp có 01 căn nhà tạm của ông B (con bà T1), tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông B tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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] Đối với tranh chấp lối đi chung giữa nguyên đơn ông Võ Minh Q với bị đơn bà Đoàn Thị T1:

Nguyên đơn tranh chấp với bị đơn diện tích đất lối đi chung 302,3m² thửa 66, tờ bản đồ số 20, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo mảnh trích đo địa chính ngày 03/3/2023, bổ sung ngày 11/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất tranh chấp: 424 cây tre; 12 cây bạch đàn; 01 cây mít (loại A); 10 cây xà cừ; 01 nhà tạm mái tol, vách tol, cửa tol nền gạch C.

Bà T1 cho rằng cây trồng trên đất tranh chấp do bà T1 trồng, nhà trên đất do con trai bà T1 là ông Nguyễn Thái B làm năm 2020 để làm tiệm cắt tóc, chi phí làm nhà là của bà T1.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Thái B xác nhận căn nhà trên đất tranh chấp là của ông B làm năm 2020, ông B không tặng cho bà Đoàn Thị T1, do ông không được tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không biết bà T1 khai về tài sản như thế nào. Nay ông B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đưa ông B vào tham gia giải quyết vụ án để ông B được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản trên đất của ông B. Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên căn nhà để ông B sử dụng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đó không phải là con đường.

Để bảo đảm quyền lợi của ông Nguyễn Thái B trong vụ án thì cần phải đưa ông Nguyễn Thái B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết. Giai đoạn xét xử sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Thái B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết là chưa bảo đảm quyền lợi của ông B, cấp phúc thẩm không thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy phần này của bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Việc không đưa ông Nguyễn Thái B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm một

phần do ông Nguyễn Thái B biết việc giải quyết vụ án có liên quan đến căn nhà trên đất tranh chấp ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nhưng không có ý kiến, yêu cầu tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần C1, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 289,4m² thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 20, xã L, thành phố B cho Công ty cổ phần C1 và yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, thấy:

Căn cứ Mệnh trích đo địa chính ngày 03/3/2023, bổ sung ngày 11/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì diện tích đất tranh chấp là 289,4m² thuộc thửa số 1003, tờ bản đồ 20, xã L, thành phố B, theo Công ty cổ phần C1 thì đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần C1 981906 ngày 03/01/2014.

Bị đơn bà Đoàn Thị T1 không đồng ý yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần C1 và cho rằng bà canh tác đã lâu nên phải công nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Để bảo đảm giải quyết vụ án thì phải xem xét việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần C1 đối với phần đất tranh chấp trong vụ án thuộc thửa số 1003, tờ bản đồ 20, xã L, thành phố B có hợp pháp hay không, phải thu thập tài liệu chứng cứ về quyền sử dụng đất thửa 1003, tờ bản đồ 20, xã L, thành phố B để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện là không bảo đảm giải quyết vụ án.

Quan hệ tranh chấp giữa Công ty cổ phần C1 với bà Đoàn Thị T1 trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai thì việc tranh chấp phải được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Tuy nhiên tranh chấp này chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là không bảo đảm.

Tại phiên tòa phúc thẩm không thực hiện bổ sung khắc phục được những nội dung trên nên hủy phần này của bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[3] Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị T1. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 7.000.000 đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Đoàn Thị T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp lỗi đi chung và tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Võ Minh Q, bị đơn là bà Đoàn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty Cổ phần C1.

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

2. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 7.000.000 đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị T1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0010083 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

