

Bản án số: 188/2023/DS-PT

Ngày: 27/4/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp mở lối đi

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Trương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thanh Thúy** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: đường Lê Hồng P, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: - Bà Lê Thị S, sinh năm 1959.

- Bà Nguyễn Thị Mộng C, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà S, bà C: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990.

Địa chỉ: đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Việt S– Chức vụ: Chủ tịch.

- Bà Đào Thị Cẩm N, sinh năm 1975.

- Anh Nguyễn Phú Q, sinh năm 1996.

- Chị Bùi Thị Kiều N, sinh năm 1997.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, chị N: Bà Đào Thị Cẩm N, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khu vực Thới Thạnh, phường Thới An, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T quận O, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 16/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Khi còn sống, cha mẹ của ông Nguyễn Văn N là ông Nguyễn Văn B (chết năm 2001) và bà Lê Thị S (chết năm 2009) có cho anh của ông N là ông Nguyễn Văn M03 thừa đất gồm thửa 667 có diện tích 2.265m² (LNK), thửa 672 có diện tích 2.000m² (2L) và thửa 1167 có diện tích 300m² (T). Ngày 31/5/1991, ông M được Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000711 đối với 03 thửa đất trên. Năm 2001, ông B chết có để lại diện tích đất 6.220m² (thửa 666+668), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000710 cấp ngày 31/5/1991. Do ông N sống chung với cha mẹ nên gia đình đã làm thủ tục sang tên cho ông N được thừa kế phần đất của ông B. Ngày 25/3/2002, ông N được Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986 gồm 02 thửa 666 (diện tích 5.370m²) và thửa 668 (diện tích 850m²). Các thửa đất của ông N và các thửa đất của ông M giáp ranh liền kề với nhau. Năm 2016, ông M chết, vợ con của ông M là bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C tiếp tục sử dụng các thửa đất 667+672+1167. Trong quá trình sử dụng đất, bà S, bà C đã lấn chiếm qua ranh đất của ông N nên ông N khởi kiện đòi lại đất.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986 ngày 25/3/2002, ông N được Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp 02 thửa đất gồm thửa 666 có diện tích 5.370m² và thửa 668 có diện tích 850m². Còn bà C thì đứng tên 03 thửa đất gồm thửa 667 có diện tích 2.265m², thửa 672 có diện tích 2.000m² và thửa 1167 có diện tích 300m². Tuy nhiên, thực tế các bên không sử dụng đất đúng vị trí đất

đã được cấp theo giấy. Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2017, ông N yêu cầu bà S và bà C trả lại phần ranh đất lấn chiếm tại thửa 668 khoảng 500m² và ngưng hành vi chặn đường nước vào ruộng của ông N.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn có khởi kiện bổ sung. Do nguyên đơn và bị đơn sử dụng đất không đúng vị trí nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn để các bên sử dụng đúng với thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Thứ nhất, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn một phần thửa 666 diện tích 2.665,7m² (vị trí số 4) và phần ranh đất lấn chiếm tại thửa 668 có diện tích 208,4m² (vị trí A) Trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 12/9/2018.

Thứ hai, đối với yêu cầu mở lối đi, nguyên đơn yêu cầu tại thửa 1167 vị trí B diện tích 104,5m² và tại thửa 667 vị trí C diện tích 99,3m² theo Trích đo địa chính số 25/TTKTTNMT ngày 20/8/2020.

Thứ ba, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn phần đất hiện nguyên đơn đang sử dụng thuộc thửa 667. Đồng thời nguyên đơn đồng ý trả đất cho bị đơn tại vị trí số 5 diện tích 1.158,9m² và tại vị trí số 1 diện tích 202,8m² thuộc thửa 672 theo Trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 12/9/2018.

Thứ tư, nguyên đơn yêu cầu được ổn định sử dụng đất tại vị trí số 2 + vị trí số 6 tại thửa 666 theo Trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 12/9/2018.

- Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 02/02/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị S, bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện ông Nguyễn Văn Luân) trình bày: Nguồn gốc các thửa đất 667+672+1167 là do cha mẹ chồng của bà S là ông Nguyễn Văn B (chết năm 2001) và bà Lê Thị Sồi (chết năm 2009) cho vợ chồng bà S, ông Nguyễn Văn Miêng. Sau khi được cho đất, bà S, ông M đã cất nhà và trồng cây trên đất sử dụng ổn định trên 30 năm. Năm 1991, ông M làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000711 diện tích 4.565m² (LNK+2L+T) thuộc các thửa 667+672+1167 giáp ranh liền kề với thửa 666+668 của gia đình ông N. Năm 2016, ông M chết, bà C là con của ông M nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất ông M để lại và đã được cước chú sang tên giấy đất vào ngày 11/10/2016. Khoảng năm 2000-2001, ông N đã có cắm ranh đất đúng như ranh lúc cha mẹ chia cho đất. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất, ban đầu gia đình ông M, bà S có cất nhà lá trên đất, sau đó xây dựng nhà kiên cố (cách nay khoảng 15 năm) trên nền căn nhà cũ nhưng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì cả. Do bà S, bà C không có lấn chiếm ranh đất của gia đình ông N nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, bị đơn cũng không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên

đơn, bị đơn yêu cầu được ổn định sử dụng đất tại vị trí số 2 và vị trí số 4 Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018. Đối với Bản Trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 12/9/2018, bị đơn không thống nhất vị trí từng thửa đất được thể hiện trên bản vẽ bởi vì thực tế không xác định được ranh đất các thửa đất, bị đơn chỉ xác định được phần đất thực tế đang sử dụng.

Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau: Ông Nguyễn Văn B (đã chết năm 2001) và bà Lê Thị Sồi (đã chết năm 2009) có tất cả 03 người con gồm ông Nguyễn Văn M (đã chết năm 2016), bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N. Ngoài ra, ông B và bà Sồi không có người con nào khác. Lúc sinh thời, ông B đã chia cho ông M 03 thửa đất 667+672+1167, còn lại các thửa đất 666+668 chưa được chia. Năm 2002, ông N lập thủ tục thừa kế thừa 666+668 nhưng không có ý kiến của các đồng thừa kế là ông M và bà V, ngoài ra, biên bản họp gia đình chỉ có chữ ký của bà Sồi, ngày lập biên bản họp gia đình là 06/3/2002 nhưng Ủy ban nhân dân phường Thới Long xác nhận ngày 07/3/2002. Do thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất không đúng quy định nên bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986 do Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp ngày 25/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn N. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo hiện trạng sử dụng đất thực tế như hiện nay tại vị trí số 2 diện tích 591,5m² và vị trí số 4 diện tích 4.688,8m² theo Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018.

- Tại Công văn số 1304/UBND ngày 21/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận O (có đại diện là ông Lê Việt Sĩ) trình bày: Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N:

Ngày 31/5/1991, ông Nguyễn Văn B được Ủy ban nhân dân huyện O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000710, thửa đất số 666, diện tích 5.370m² (2L); thửa đất số 668, diện tích 850m² (T), tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp Thới Thạnh, xã Thới Long, huyện O. Cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là hồ sơ địa chính được lập theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B.

Ông Nguyễn Văn B chết ngày 26/6/2001. Ngày 06/3/2002, bà Lê Thị Sồi (đại diện hộ gia đình) lập Biên bản họp gia đình để bàn bạc, thống nhất chuyển quyền sử dụng đất diện tích 6.220m², gồm thửa đất số 666 và thửa số 668 (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000710 do ông Nguyễn Văn B đứng tên

chủ sử dụng) cho ông Nguyễn Văn N. Biên bản họp gia đình được Trưởng ấp Thới Thạnh Đông xác nhận ngày 06/3/2002 và Ủy ban nhân dân xã Thới Long xác nhận ngày 07/3/2002.

Ngày 06/3/2002, Ủy ban nhân dân xã Thới Long lập Lược đồ vị trí đất của thửa đất số 666 và thửa đất số 668, tờ bản đồ số 07 của xã Thới Long, huyện O.

Ngày 06/3/2002, ông Nguyễn Văn N có Đơn xin thừa kế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B để lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000710 do Ủy ban nhân dân huyện O cấp ngày 31/5/1991, thửa đất số 666, diện tích 5.370m² (2L); thửa đất số 668, diện tích 850m² (300m² T + 350m² LNK + 200m² LNK/HLBVĐS), tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp Thới Thạnh Đông, xã Thới Long, huyện O. Được Ủy ban nhân dân xã Thới Long xác nhận ngày 06/3/2002, Phòng Địa chính huyện O có ý kiến “đủ thủ tục thừa kế QSDĐ” ngày 12/3/2002; và Ủy ban nhân dân huyện O có ý kiến “Thuận”.

Ngày 25/3/2022, Ủy ban nhân dân huyện O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986, thửa đất số 668, diện tích 850m² (300m² T + 350m² LNK + 200m² LNK/HLATGT); thửa đất số 666, diện tích 5.370m² (2L), tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp Thới Thạnh Đông, xã Thới Long, huyện O cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng đất theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986, ngày 25/3/2022 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng đất, không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất.

Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mộng C:

Ngày 06/4/1991, ông Nguyễn Văn M có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất số 667, diện tích 2.265m² (LNK); thửa đất số 672, diện tích 2.000m² (2L); thửa đất số 1167, diện tích 300m² (T), tờ bản đồ số 07, đất thuộc Tập đoàn 2, xã Thới Long, huyện O. Đơn đã được Hội đồng đăng ký đất đai xã Thới Long xét duyệt.

Ngày 31/5/1991, ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân huyện O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000711, thửa đất số 667, diện tích 2.265m² (LNK), thửa đất số 672, diện tích 2.000m² (2L); thửa đất số 1167, diện tích 300m² (T), thuộc tờ bản đồ số 07 của xã Thới Long, huyện O. Cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là hồ sơ địa chính được lập theo Chi thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Miêng.

Ông Nguyễn Văn Mchết ngày 18/4/2011. Ngày 29/9/2016, bà Nguyễn Thị Mộng C lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế để nhận thừa kế quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Mđể lại, các thửa đất số 667, 672, 1167, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000711 và thửa đất số 1547, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02689. Văn bản khai nhận di sản thừa kế được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng: 2566, quyền số 03/2016/TP/CC-SCC-VBKNDSTK

Ngày 30/9/2016, bà Nguyễn Thị Mộng C có Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất để đứng tên chủ sử dụng các thửa đất số 1547, 667, 672, 1167, tờ bản đồ số 07, diện tích $1.701m^2+4.565m^2$, loại đất ODT + CLN + LUC, địa chỉ thửa đất: khu vực Thới Thạnh Đông, phường Thới Long, quận O, thành phố Cần Thơ (trong đó, thửa đất 1547 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02689; các thửa đất số 667, 672, 1167 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000711 cấp cho ông Nguyễn Văn Miểng).

Ngày 11/10/2016, bà Nguyễn Thị Mộng C được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000711 ngày 31/5/1991 do Ủy ban nhân dân huyện O cấp cho ông Nguyễn Văn Mđứng tên chủ sử dụng (chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02689 ngày 11/6/2013 do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Nguyễn Văn Mđứng tên chủ sử dụng (chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mộng C đứng tên chủ sử dụng đất không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất.

Trên cơ sở hồ sơ trích lục được nêu trên và căn cứ quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân quận O nhận thấy, căn cứ hồ sơ trích lục, chứng cứ thu thập được, ý kiến của các bên có liên quan, quy định của pháp luật ... và sự thật khách quan của vụ việc, Hội đồng xét xử có đủ thẩm quyền để xem xét yêu cầu hủy hay công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận O xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp và xét xử.

- Tại bản tự khai ngày 31/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V (có đại diện là ông Nguyễn Văn N) trình bày: ông Nguyễn Văn B (đã chết năm 2001) và bà Lê Thị Sồi (đã chết năm 2009) có tất cả 03 người con gồm ông Nguyễn Văn M(đã chết năm 2016), bà là Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N. Ngoài ra, ông B và bà Sồi không có người con nào khác. Khi cha mẹ còn sống có cho bà V diện tích đất khoảng $2.000m^2$ nhưng

chưa tách giấy đất, toàn bộ phần đất còn lại thì cho ông N, đến năm 2012 bà V đã bán lại phần đất này cho ông N với giá 06 lượng vàng 24K. Sau khi ông B chết, ông N làm thủ tục thừa kế đất đai từ ông B nhưng bà V không có ký tên vào hồ sơ thừa kế. Bà V xác định toàn bộ phần đất hiện ông N đang đứng tên có một phần mua lại của bà V, phần còn lại là của cha mẹ cho ông N. Do đó, bà V không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986 cho ông N; đồng thời, bà V cũng không có yêu cầu chia thừa kế. Trường hợp phải chia thừa kế thì bà V đồng ý nhường phần thừa kế cho ông N.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Nam trình bày: Ông và ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị S có quan hệ họ hàng với nhau. Khoảng năm 2019, ông và ông N có thỏa thuận cùng nhau trồng vườn, ông N có đất trồng, còn ông thì bỏ công để trồng các loại cây mận, mãng cầu, nhãn và mít. Cây giống do ông và ông N cùng mua, thỏa thuận trồng 15 năm, khi có lợi nhuận thì chia đôi. Hiện nay, phần đất ông N tranh chấp với bà S, bà C có một phần tài sản của ông trên đất (cây trồng), ông đồng ý để ông N được quyền quyết định đối với số cây trồng này, ông không có ý kiến khác. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử vụ án.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận O đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận O đã tuyên như sau:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N (có đại diện là bà Đào Thị Cẩm N) đối với bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc buộc bị đơn trả diện tích đất 208,4m² (vị trí A) và diện tích đất 2.665,7m² (vị trí số 4) Trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 12/9/2018; Yêu cầu mở lối đi tại vị trí B là 104,5m² + vị trí C là 99,3m² theo Trích đo địa chính số 25/TTKTTNMT ngày 20/8/2020.

Hộ ông Nguyễn Văn N được ổn định sử dụng diện tích đất 1.373,7m² (loại đất CLN+LUC tại vị trí số 3) và diện tích đất 4.581,8m² (loại đất LUC tại vị trí số 5) thể hiện tại Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Thạnh Đông, phường Thới Long, quận O, thành phố Cần Thơ.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn L) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986 do Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp ngày 25/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mộng C đối với diện tích đất $(591,5 + 3,3\text{m}^2) = 594,8\text{m}^2$ (loại đất ODT+CLN, trong đó có 300m^2 đất ODT) thuộc thửa 1167 và diện tích đất $4.688,8\text{m}^2$ (loại đất CLN+LUC tại vị trí số 4) thể hiện tại Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Thạnh Đông, phường Thới Long, quận O, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Đính kèm Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn L) về việc cam kết tạo điều kiện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N được sử dụng đường nước thuộc thửa 1167. Trường hợp bị đơn ngăn cản nguyên đơn sử dụng đường nước gây thiệt hại cho nguyên đơn thì bị đơn đồng ý chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, các nguyên đơn bà Kết và bà Loan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đối với yêu cầu về việc sử dụng đất đúng vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông B là người đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, ông B cho phần đất nào thì bị đơn phải sử dụng đúng vị trí đất đó. Từ khi được cấp giấy đất đến nay, bị đơn không phản đối. Năm 2010, ông M lên vườn để canh tác dẫn đến việc sử dụng đất bị lộn thừa. Việc cấp giấy đất là đúng nhưng do bị đơn sử dụng đất không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn phần đất nguyên đơn đang sử dụng tại thửa 667 và 672, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất bị đơn sử dụng tại thửa 666. Về yêu cầu mở lối đi: Phần lối đi nguyên đơn yêu cầu được mở tại vị trí B+C Bản Trích đo địa chính số 25 ngày 20/8/2020 là lối đi thuận lợi nhất. Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc mở lối đi, nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho bị đơn với giá 158.000 đồng/ m^2 . Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Nguyên đơn thống nhất ý kiến với trình bày của Luật sư Phương .
- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Các đương sự thừa nhận thống nhất, phần đất tại các thửa 667,672,1167, 666 và 668 là của cha mẹ là ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Sôi. Về thời điểm các bên sử dụng đất, đối với thửa 667, 672 và 1167 phía ông M đã sử dụng ổn định từ thời điểm ông B, bà Sôi còn sống; còn ông N ở chung với ông B, bà Sôi nên cũng sử dụng chung phần đất tại thửa 666, 668 đến thời điểm ông B mất thì khai nhận thừa kế từ năm 2001 và sử dụng ổn định cho đến nay. Thời điểm các bên được cấp GCNQSDĐ, theo Công văn số 1304 ngày 21/6/2022 của Ủy ban nhân dân quận O xác định: quá trình cấp GCNQSDĐ cho ông M và ông B vào năm 1991 không tiến hành đo đạc, không có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Đến khi ông M, ông B mất thì bà C, ông N khai nhận thừa kế và được điều chỉnh các GCNQSDĐ trên giấy, còn vị trí sử dụng thì các bên không thay đổi.

Về phân vị trí các thửa, thời điểm ông M được cho đất ông B đã trực tiếp xác định vị trí các thửa đất ông M được cho, phần còn lại ông B sử dụng và đến khi ông B mất, ông N tiếp quản và sử dụng các thửa đất còn lại. Đến thời điểm các bên được cấp GCNQSDĐ và sử dụng cho đến nay không có khiếu nại, tranh chấp. Như vậy, mặc dù các bên sử dụng không đúng phần đất được cấp trên GCNQSDĐ, nhưng các bên đã có quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định, đủ điều kiện để công nhận đất, nên cần thiết ổn định cho các bên theo diện tích thực tế là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc mở lối đi tại vị trí B 104,5m² (thửa 1167) và vị trí C là 99,3m² (thửa 667), đồng ý trả giá trị cho bị đơn. Nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận, lối đi nguyên đơn yêu cầu là lối đi có đường nước chung, thuận tiện cho nguyên đơn. Như vậy, việc mở lối đi tại 02 vị trí trên không phải là yêu cầu cấp thiết, đồng thời lối đi trên không phải là lối đi duy nhất nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc mở lối đi là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phần tranh chấp diện tích 208,4m² , tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của

nguyên đơn rút lại yêu cầu nên cần thiết đình chỉ một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Từ các phân tích trên cho thấy, không có cơ sở chấp nhận đối với kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất, tại bút lục 19 Đơn khởi kiện của nguyên đơn có ghi nhận rằng năm 1991 cha mẹ có cho anh ruột là Miếng 3 thửa đất 667; 672 và 1167, ông M bà S quản lý sử dụng đất này. Năm 2002 cả gia đình đã làm thủ tục chuyển thửa kế phần đất của cha cho nguyên đơn. Các thửa đất của nguyên đơn 666; 668 và các thửa đất của ông M 1167; 667 và 672 là nằm liền kề nhau, trong quá trình sử dụng năm 1991 cho đến nay ông M bà S đã lấn sang đất của nguyên đơn khoảng 500m² và chặn đường nước.

Thứ hai, tại bút lục số 10 Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn M kê khai sử dụng các thửa 667: 2265m² Luk; thửa 672: 2.000m² 2L và thửa 1167: 300 m² T. Đơn này được ký vào ngày 06/4/1991 do ông Nguyễn Văn B ký thay. Ngày 31/5/1991 ông Nguyễn Văn Miếng được cấp GCNQSD đất với các thửa 667: 2265m² Luk; thửa 672: 2.000m² 2L và thửa 1167: 300 m² T (bút lục 49). Đồng thời, tại bút lục số 17 Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 06/4/1991 ông Nguyễn Văn B kê khai sử dụng các thửa 666: 5.370m² 2L và thửa 668: 850 m² T. Ngày 25/3/2002 ông Nguyễn Văn N được cấp GCNQSD đất với thửa 668: 300 m² T; 350 m² LNK và 200 m² LNK; thửa 666: 5.370 m² 2L (bút lục 24). Ngoài ra, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/7/2018 (bút lục 92) nguyên đơn có trình bày “từ trước đến nay gia đình tôi và gia đình bà Lê Thị S, Nguyễn Thị Mộng C đã thực tế sử dụng lộn thửa so với trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên được cấp, cụ thể: gia đình tôi sử dụng một phần diện tích đất tại thửa 667; 666; 672 và gia đình bà Lê Thị S, Nguyễn Thị Mộng C sử dụng một phần diện tích tại thửa 667; 666; 672”.

Thứ ba, tại bút lục 122 biên bản định giá tài sản 15/3/2018 và bút lục 129 biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 15/3/2018 có ghi nhận vách tường hàng

rào của bà Đào Thị Cẩm N xây dựng năm 2004 diện tích tường xây 10 tô một mặt, chiều dài 18m x cao 1,6m = 28,8m². tại bút lục 150 biên bản định giá tài sản 31/7/2018 và bút lục 156 biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2018 thì nhà của bà Nguyễn Thị Mộng C xây dựng năm 1998 với diện tích 96,5m², nhà mồ và 02 mộ đá tại thửa 666. Cây trồng tại thửa 666, 667, 672 đa số là cây nhãn, cây xoài, cam sành, cây bạch đàn loại A.

Thứ tư, tại bút lục số 169 ông Nguyễn Văn B có đơn đề nghị Ngân hàng cho vay vốn để cải tạo vườn vào năm 2001 và được duyệt cho vay 6.000.000 đồng

Thứ năm, tại biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2018 (bút lục 194) bà Nguyễn Thị V khai rằng ông B và bà Sôi chung sống có 03 con là ông M, bà và ông N. Lúc sinh thời, cha mẹ có phân chia tài sản cho mỗi người con cụ thể như sau: ông Miếng là con cả được chia 667; 672 và 1167 là 4565m², bà V được chia 2000m² ở vị trí giữa (kể ông N) và Nhớ được chia phần còn lại là 4.220m². việc chia này được anh em thống nhất đến năm 2012 bà bán toàn bộ phần đất được thừa kế cho ông N với giá 06 cây vàng.

[3] Từ những chứng cứ trên kết hợp với lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng đất và xây dựng nhà từ khoảng năm 198 mươi mấy đến năm 1991 mới được cấp GCNQSD đất. Như vậy, tính đến ngày nguyên đơn có đơn khởi kiện là ngày 16/11/2017 thì nguyên đơn vẫn cho rằng bị đơn sử dụng đất từ năm 1991 đến nay không có việc sử dụng sai thửa đất, nguyên đơn chỉ tranh chấp diện tích lấn chiếm sang 500m² và đường nước. Như vậy, gia đình bị đơn đã sử dụng đất ổn định và chính Ba của các bên đương sự kê khai đất cho bị đơn có sự nhầm lẫn về số thửa nhưng các bên vẫn sử dụng vị trí tại các thửa đất cho đến nay, việc bị đơn sử dụng không đúng vị trí đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng các bên đã sử dụng ổn định liên tục và đầu tư công trình trên đất nên tiếp tục ổn định và kiến nghị điều chỉnh lại số thửa đã cấp cho các bên đương sự cho đúng với thực tế sử dụng đất là phù hợp. Đối với yêu cầu ở lối đi Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc mở lối đi tại vị trí B 104,5m² (thửa 1167) và vị trí C là 99,3m² (thửa 667), đồng ý trả giá trị cho bị đơn. Nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận, lối đi nguyên đơn yêu cầu là lối đi có đường nước chung, thuận tiện cho nguyên đơn. Như vậy, việc mở lối đi tại 02 vị trí trên không phải là yêu cầu cấp thiết, đồng thời lối đi trên không phải là lối đi duy nhất. Và như cấp sơ thẩm đã nhận định, tại vị trí nguyên đơn yêu cầu mở lối là nơi có đường nước hiện bị đơn đang sử dụng, nếu giao phần đất này cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng của phía bị đơn. Nguyên đơn cho rằng, yêu cầu trên xuất phát từ việc bị

đơn có hành vi ngăn việc sử dụng đường nước và lối đi của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã có hành vi ngăn cản như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, phần quyết định của bản án đã thể hiện nội dung “ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc cam kết tạo điều kiện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N được sử dụng đường nước thuộc thửa 1167. Trường hợp bị đơn ngăn cản nguyên đơn sử dụng đường nước gây thiệt hại cho nguyên đơn thì bị đơn đồng ý chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định”. Như vậy, quyền lợi của nguyên đơn vẫn được đảm bảo, nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc mở lối đi là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N (có đại diện là ông Nguyễn Văn E) đối với bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc buộc bị đơn trả diện tích đất 208,4m² (vị trí A) và diện tích đất 2.665,7m² (vị trí số 4) Trích đo địa chính số 76/TTKTTNMT ngày 12/9/2018; Yêu cầu mở lối đi tại vị trí B là 104,5m² + vị trí C là 99,3m² theo Trích đo địa chính số 25/TTKTTNMT ngày 20/8/2020.

Hộ ông Nguyễn Văn N được ổn định sử dụng diện tích đất 1.373,7m² (loại đất CLN+LUC tại vị trí số 3) và diện tích đất 4.581,8m² (loại đất LUC tại vị trí số 5) thể hiện tại Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Thạnh Đông, phường Thới Long, quận O, thành phố Cần Thơ.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05986 do Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp ngày 25/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mộng C đối với diện tích đất $(591,5 + 3,3\text{m}^2) = 594,8\text{m}^2$ (loại đất ODT+CLN, trong đó có 300m^2 đất ODT) thuộc thửa 1167 và diện tích đất $4.688,8\text{m}^2$ (loại đất CLN+LUC tại vị trí số 4) thể hiện tại Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Thạnh Đông, phường Thới Long, quận O, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Đính kèm Bản Trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C (có đại diện là ông Nguyễn Văn Luân) về việc cam kết tạo điều kiện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N được sử dụng đường nước thuộc thửa 1167. Trường hợp bị đơn ngăn cản nguyên đơn sử dụng đường nước gây thiệt hại cho nguyên đơn thì bị đơn đồng ý chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu số tiền 22.770.434 đồng (Hai mươi hai triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm ba mươi bốn đồng). Đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2011/001678 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị Mộng C được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2011/002029 ngày 06/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O, thành phố Cần Thơ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003495 ngày 26/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- Chi cục THADS Q. O;
- TAND Q. O
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Tuyết Mai

