

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 266/2022/DS-PT
Ngày 25-11-2022
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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* ông Vũ Xuân N, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: số 645/2, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà C: ông Trần Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022).

2. Bà Phan Thị Thúy P, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông Đ và vợ là bà Lê Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 112, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 15/04/2016. Thửa đất 112 có nguồn gốc do gia đình ông khai phá từ năm 1977. Do thửa đất của gia đình ông ở phía sau không có đường đi nên gia đình ông đã mua lại của bà Đinh Thị C1 một phần đất từ ngoài đường DT 741 vào thửa đất 112 của gia đình ông với diện tích ngang 8m, dài 90m để làm đường đi vào gia đình của ông. Khi ông mua đất của bà C1 không có con đường đi, sau đó gia đình ông khai phá, đổ đất, thuê xe lu làm đường đi vào đất của ông. Năm 2004, gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Đ. Năm 2015, do con gái ông là Trần Thị Xuân M chết, nên gia đình ông làm hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 112, tờ bản đồ số 41, diện tích 14.654,9m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03468, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện con đường đất 04m, từ đường ĐT 741 vào phía trong thửa đất 112 của ông. Khi ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 thì ông và gia đình không phát hiện ra sự bất hợp lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện con đường đi là đường Nhà nước. Năm 2004, bà Phan Thị Thúy P lấn chiếm một phần đất ngang 04m mà gia đình ông để làm đường đi, sau đó bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, bà Phan Thị Thúy P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có một phần đất ngang 04m trong con đường đi 08m của gia đình ông mà bà P lấn chiếm của ông cho ông Vũ Xuân N, phần đất bị lấn chiếm có diện tích đất là 186,8m², thuộc thửa đất số 670, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Khi bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, khi các bên đo đạc đất thì ông có ra nói với các bên là đất đang tranh chấp, nhưng vì thời điểm đó ông phải đi hỏi thủ tục làm đơn khiếu nại cho đến năm 2018 thì ông mới làm được đơn khiếu nại để gửi đến Ủy ban nhân dân xã A. Từ thời điểm gia đình ông cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời điểm bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không ở nhà nên ông không phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông không bao gồm con đường đi 08m mà lại thể hiện thành đường giao thông 04m và 04m còn lại được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P nên năm 2018 ông trở về ông đã khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Đối với việc xác định con đường đi giao thông nông thôn 04m (hiện nay là 3,7m) ông đã khởi kiện bằng vụ án hành chính vào năm 2020 và đã có kết quả xét xử phúc thẩm. Đối với phần đất bà P lấn chiếm con đường đi của ông, bà P đã chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân N, ông

không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P mà ông khởi kiện ông N để yêu cầu ông N trả lại phần đất bị bà P lấn chiếm của ông. Năm 2019, ông nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Xuân N phải trả lại cho ông phần đất bị lấn chiếm có diện tích là 186,8m² như Tòa án đi đo vẽ. Về định giá tài sản thì ông thống nhất, không yêu cầu định giá lại.

- *Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Xuân N trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất 670, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương là do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Thúy P vào năm 2017. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định, ông có đi đo đạc thửa đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017. Từ khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P cho đến nay thì các mốc ranh giới đất vẫn còn, ông không thay đổi và hiện trạng đất vẫn như cũ, khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã có con đường đi, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông có đo đạc thửa đất, ông không lấn chiếm đất của ông Đ. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P thì ông Đ không có ý kiến gì, ông Đ trình bày có ra ngăn cản, thông báo cho ông biết là đất ông Đ đang tranh chấp với bà P là không đúng. Vì sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P, ông có đi xác nhận tình trạng bất động sản để thế chấp vay vốn ngân hàng và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông vẫn thế chấp ở ngân hàng. Ông không có ý kiến gì về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông thống nhất với biên bản định giá tài sản và không yêu cầu định giá lại.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C là ông Trần Văn Đ: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.*

- *Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thúy P trình bày:* Năm 2017, bà có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ 41 tọa lạc ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho ông Vũ Xuân N. Nguồn gốc thửa đất 106 là do bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hai Lý, bà Hai Lý đã chết. Đến năm 1990, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2007 bà được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, bà chuyển nhượng một phần cho ông N là thửa đất 670, tờ bản đồ 41, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N thì bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp, bà không lấn chiếm đất của ông Đ.

- *Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người làm chứng ông Huỳnh Minh S trình bày:* nguồn gốc con đường đi mà ông Đ tranh chấp 08m, trong đó có 04m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N có nguồn gốc là

đất của bà Đinh Thị C1. Tại biên bản lấy lời khai ông S trình bày bà C1 chưa phần đất cho gia đình ông Đ đi, không biết có mua bán hay không. Tại phiên tòa, ông S khai bà C1 chia lại (bán lại) cho gia đình ông Đ để làm đường đi, nhưng không biết là giá bao nhiêu, diện tích bao nhiêu, chỉ biết là đường xe bò đi, rộng hơn con đường hiện nay.

- *Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:* con đường đi vào đất của ông Đ là đất của bà Đinh Thị C1 (mẹ bà H) khai phá, do đất của gia đình ông Đ ở phía trong không có con đường đi nên mẹ của bà chừa một phần đất để gia đình ông Đ đi vào đất. Bà H chỉ biết mẹ của bà chừa phần đất cho gia đình ông Đ đi, còn có bán phần đất hay cho đất gia đình ông Đ để ông Đ làm đường đi hay không thì bà không biết rõ. Bà H chỉ biết là mẹ của bà chừa phần đất cho gia đình ông Đ làm đường đi.

- *Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Thái Văn C2 trình bày:* khi ông lên ở giáp ranh nhà ông Đ thì ông đã thấy có con đường đi vào đất ông Đ, ông không biết nguồn gốc con đường như thế nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DSST ngày 09/6/2022, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Vũ Xuân N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án, ngày 09/6/2022, bị đơn ông Trần Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận 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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần quyết định tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không xác định thửa đất, tờ bản đồ, diện tích là có thiếu sót, đề nghị sửa án sơ thẩm về cách tuyên. Đồng thời, do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí, đề nghị hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thúy P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bà P theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông Đ và vợ là bà Lê Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 112, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 15/04/2016. Thửa đất 112 có nguồn gốc do gia đình ông Đ khai phá từ năm 1977.

Ông Đ cho rằng do thửa đất của gia đình ông ở phía sau không có đường đi nên gia đình ông đã mua lại của bà Đinh Thị C1 một phần đất từ ngoài đường ĐT 741 vào thửa đất 112 của gia đình ông với diện tích ngang 08m, dài 90m để làm đường đi vào gia đình của ông. Trong tổng diện tích ngang 08m, có phần diện tích ngang 3,7m (hiện nay) đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P xác định phần đất này là lối đi chung (đất giao thông), do bà Đinh Thị C1 bỏ ra làm lối đi chung, không phải do gia đình ông Đ bỏ ra làm lối đi theo Công văn số 970/UBND-NC ngày 02/10/2019. Ông Đ đã khởi kiện hành chính yêu cầu hủy Công văn số 970/UBND-NC ngày 02/10/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2020/HCST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án hành chính phúc thẩm số 746/2020/HCPT ngày 15/12/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định không chấp nhận yêu cầu hủy Công văn số 970/UBND-NC ngày 02/10/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P của ông Đ.

Đối với phần diện tích còn lại, một đầu ngang 4,32, một đầu ngang 4,67m, tổng diện tích 186,8m², ông Đ cho rằng bà Phan Thị Thúy P lấn chiếm của ông Đ, sau đó bà P đã được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Năm 2017, bà P chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân N. Hiện nay, diện tích đất 186,8m² này, thuộc thửa đất số 670, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 112767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Vũ Xuân N. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông N trả lại phần diện tích đất này.

Xét thấy: ông Đ xác định không có kê khai đăng ký, không quản lý sử dụng phần đất có diện tích 186,8m². Ông Đ cho rằng nhận chuyển nhượng của bà C1 phần đất ngang 08m để làm lối đi từ thửa đất 112 của ông để đi ra đường ĐT 741 nhưng ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này; những người hàng xóm của ông Đ như ông Huỳnh Minh S, ông Thái Văn C2; con của bà C1 là bà Nguyễn Thị Hồng H cũng xác định bà C1 chừa phần đất cho ông Đ đi, còn có bán phần đất cho ông Đ làm đường đi hay không thì họ không rõ. Đồng thời, Công văn số 970/UBND-NC ngày 02/10/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P đã xác định phần diện tích ngang 3,7m (hiện nay) trong tổng số 8m ngang mà ông Đ cho rằng nhận chuyển nhượng của bà C1 lối đi chung (đất giao thông), do bà Đinh Thị C1 bỏ ra làm lối đi chung, không phải do gia đình ông Đ bỏ ra làm lối đi. Tại Công văn số 901/UBND-

TNMT ngày 10/9/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà P, ông N là đúng trình tự thủ tục theo Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ.

Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không xác định rõ thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích đất là có thiếu sót. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Đ.

2. Sửa bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương về cách tuyên án như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ đối với bị đơn ông Vũ Xuân N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 186,8m², thuộc thửa đất số 670, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2.2 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: ông Trần Văn Đ phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) được khấu trừ hết vào số tiền ông Đ đã tạm ứng.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn Đ được miễn.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn, hoàn trả cho ông Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đ đã nộp theo Biên lai số 0008345 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;

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

- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Nguyễn Trung Dũng