TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 265/2022/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: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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.

Ngày 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 232/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 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 203/2022/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: số 645/2, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp R, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Vũ Mạnh H: Ông Vũ Xuân N, sinh năm 1960; địa chỉ: số 645, ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022); có mặt.

- *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 theo ủy quyền của Bà Lê Thị 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); có mặt.

2. Bà Phan Thị Thúy P, sinh năm 1947; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại bản tự khai, đơn khởi kiện 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 thửa đất 112, tờ bản đồ số 41, tọa lạc ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 15/4/2016. Nguồn gốc thửa đất số 112 do gia đình ông Đ khai phá năm 1977. Thửa đất của gia đình ông Đ ở phía sau không có đường đi nên đã mua lại của bà Đinh Thị C1 một phần đất từ ngoài đường ĐT 741 vào thửa đất 112 với diện tích ngang 8m, dài 90m để làm đường đi. Năm 2004, gia đình ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Đ. Năm 2015, con gái ông Đ 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 Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 112, tờ bản đồ số 41, diện tích 14.654,9m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03468, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện con đường đất 4m từ đường ĐT741 vào phía trong thửa đất 112. Khi ông Đ được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 thì gia đình Đẹp 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 4m 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 chuyển nhượng cho Ông Vũ Mạnh H, phần đất bị lấn chiếm có diện tích 179,4m^2, thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 41, tọa lạc ấp B, xã A, huyện P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Khi bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H các bên có đo đạc thực tế thì ông Đ có ra nói với các bên là đất đang tranh chấp, nhưng vì thời điểm đó ông Đ phải đi hỏi thủ tục làm đơn khiếu nại cho đến năm 2018 thì ông Đ mới làm được đơn khiếu nại để gửi đến Ủy ban nhân dân xã A. Từ thời điểm gia đình ông Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất và thời điểm bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ không ở nhà nên không phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ không bao gồm con đường đi 8m mà lại thể hiện thành đường giao thông chiều ngang 4m và chiều ngang 4m còn lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P nên năm 2018 ông Đ trở về và khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Đối với việc xác định con đường đi giao thông nông thôn chiều ngang 4m (hiện nay là 3,7m) thì ông Đ đã khởi kiện bằng vụ án hành chính vào năm 2020 và đã có kết quả xét xử phúc thẩm. Đối với con đường đi chiều ngang 4m bà P lấn chiếm đã chuyển nhượng cho ông H nên ông Đ khởi kiện ông H để yêu cầu ông H trả lại

phần đất. Năm 2019, ông Đ nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại cho ông Đ phần đất bị lấn chiếm có diện tích là 4.179,4m^2 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 Mạnh H và người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày*:

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất 671, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương là do ông H 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, trước khi cấp sổ có đo đạc thực tế 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, trên đất vẫn còn căn nhà do bà P xây dựng trước đây, 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 H có đi xác nhận tình trạng bất động sản để thế chấp vay vốn 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, ông Trần Văn Đ trình bày:* 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 số 41 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho Ông Vũ Mạnh H. Nguồn gốc thửa đất 106 là do bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hai Lý (là bà Đinh Thị C1), bà Hai Lý đã chết. Đến năm 1990 bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2007 bà được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 bà chuyển nhượng một phần cho ông H là thửa đất 671, tờ bản đồ số 41, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H 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 8m, trong đó có 4m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H có nguồn gốc là đất của bà Đinh Thị C1. Tại biên bản lấy lời khai ông Sơn trình bày bà C1 chừa phần đất cho gia đình ông Đ đi, không biết có mua bán hay không. Tại phiên tòa, ông 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 H1 trình bày*: Con đường đi vào đất của ông Đ là đất của bà Đinh Thị C1 (mẹ bà H1) 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 Huệ 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 Huệ 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 C 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 11/2022/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của 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 Mạnh H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/6/2022 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên 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 quan điểm về thủ tục 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. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Việc kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không tuyên thuộc thửa đất và tờ bản đồ thì khó khăn trong giai đoạn thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi thêm trong phần quyết định thuộc thửa đất số 671 tờ bản đồ số 41.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Thúy P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét nguồn gốc thửa đất 671, tờ bản đồ số 41 của Ông Vũ Mạnh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Phan Thị Thúy P vào ngày 09/10/2017 (được tách từ thửa đất 106, tờ bản đồ số 41) theo Hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng P ngày 09/10/2017, có đo đạc chỉnh lý số 0918-2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P thì ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04219. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Vũ Mạnh H thể hiện thửa đất 671, tờ bản đồ số 41 có hướng Nam tiếp giáp với đường đất ngõ cụt 3,7m. Ông Đ không khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Phan Thị Thúy P, không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Vũ Mạnh H.

Xét nguồn gốc thửa đất 112, tờ bản đồ số 41 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và Bà Lê Thị C ngày 15/4/2016, số vào sổ cấp GCN: CS03468. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và Bà Lê Thị C thể hiện thửa đất số 112 có tiếp giáp với đường đất chiều ngang 4m không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ và Bà Lê Thị C.

Ông Đ cho rằng năm 2016 khi ông Đ và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện P đã không cấp phần đất đường đi chiều ngang 4m mà gia đình ông Đ dùng để làm đường đi cho gia đình ông Đ mà làm đường giao thông nông thôn. Tuy nhiên, theo mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trích lục từ bản đồ địa chính chính quy xã A phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ năm 2004 (do ông Đ nộp cho Tòa án ngày 06/6/2022) thể hiện thửa đất số 112 của ông Đ tiếp giáp với đường đất, không tiếp giáp với đường ĐT 741. Lời khai của những người làm chứng cũng không biết rõ về việc ông Đ mua đất của bà C1 hay bà C1 chừa phần đất cho gia đình ông Đ đi. Đồng thời, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2020/HC-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án hành chính phúc thẩm số 746/2020/HC-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đ nộp cho Tòa án đã xác định con đường đất từ đường DT741 đến thửa đất số 112, tờ bản đồ số 41 của ông Đ là đất giao thông lối đi công cộng không thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ. Đồng thời tại Công văn 901/UBND-TNMT ngày 10/9/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P thì thửa đất 671, tờ bản đồ số 41 của Ông Vũ Mạnh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Phan Thị Thúy P theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và tại Biên bản xác minh ngày 24/3/2022 của Ủy ban nhân dân xã A thì theo bản đồ địa chính, tại thời điểm ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P đã thể hiện có con đường đi giao thông nông thôn.

[3] Ông Vũ Mạnh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P đúng quy định theo các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai năm 2013.

Phần đất ông Đ tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 22/7/2020 và mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thể hiện: Phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông H có diện tích 179,4m^2 (trong đó có 104,7m^2 đất ONT, 215m^2 đất CLN) thuộc thửa đất 671, tờ bản đồ số 41, trên đất có 01 căn nhà ở kết cấu mái tôn, la phông tôn, tường xây gạch, nền gạch men có diện tích 132m^2. Do đó, quyền sử dụng đất của ông H cần phải được bảo vệ.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng có thiếu sót không ghi quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số, tờ bản đồ nên cần thiết phải bổ sung.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Trần Văn Đ không phải nộp vì thuộc diện người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ đối với bị đơn Ông Vũ Mạnh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 671, tờ bản đồ số 41, tọa lạc 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 nộp số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) được khấu trừ hết vào số tiền ông Trần Văn Đ đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn Đ không phải nộp. Hoàn trả cho ông Trần Văn Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008346 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trong 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp