

Bản án số: 92/2017/DSPT

Ngày: 25-9-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Đình Loan

Ông Lê Viết Phong

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Đào- Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:
Ông Trịnh Duy Trung– Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2017 và từ ngày 18 đến ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2016/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2016 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2016/DSST ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2016/QĐXX-PT ngày 11 tháng 11 năm 2016, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969

Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Đều có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công S, sinh năm 1971

Bà Vũ Thị H, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Đều có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư C, Văn phòng Luật sư Quốc Tế, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo pháp luật: Ông D. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban

nhân dân thị xã B; người đại diện theo uỷ quyền: Ông E– Phó trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Đỗ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị N thống nhất trình bày:

Năm 1995, ông V và bà N mua diện tích đất 18.494m² đất trồng điều của ông Đàm Văn Lờ, đất thuộc thửa số 448, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 2 xã A, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Bắc giáp đất ông G, Nam giáp bầu địa, đông giáp đất ông H, Tây giáp đất ông S. Năm 2001, ông được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), số vào sổ 00531/QSDĐ/746/QĐ-UB. Cũng trong năm này gia đình ông chuyển ra cư trú tại ấp 4, xã A nên nhà của ông V cho người khác ở nhờ. Năm 2010 ông chuyển đổi cây trồng, cưa điều trồng cao su, hiện cao su được 06 năm tuổi.

Kể từ khi mua đất cho đến khi xảy ra tranh chấp thì gia đình ông vẫn đi qua vườn nhà ông S nhưng có 02 lối đi như sau: từ năm 1995 đến 1997 thì lối đi vào vườn nhà ông là đi qua giữa vườn bà Y (cư trú tại ấp 2, xã A) và qua vườn của nhà ông S; tức nhà ông V và nhà ông S đều đi qua đất của bà Y nhưng ở 02 vị trí khác nhau.

Từ năm 1997 cho đến nay thì lối đi có sự thay đổi do bà Y trồng cây và yêu cầu nhà ông V và ông S đi chung một lối đi qua đất của bà Y, bà Y chừa đường đi cho hai nhà là 02 m ngang. Từ năm 2011, ông S xây hàng rào gạch cao 2m ngăn ranh đất giữa 02 nhà và yêu cầu ông tự tìm lối đi khác. Do lối đi hình thành từ lâu nay lại không cho gia đình ông đi ngang qua đất thì gia đình ông không chấp nhận nên đập 50cm ngang hàng rào gạch vị trí lối đi vào vườn cũ để chở phân bón thì ngày hôm sau gia đình ông bị chặt phá 28 cây cao su.

Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông S và bà H phải chừa lối đi vào rẫy bắt đầu từ lối đi dọc theo phần đất của ông S giáp ranh đất nhà ông M vuông góc đi dọc giữa hàng cao su.

Ngày 06/8/2015, ông V, bà Ngân có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án buộc ông S và bà H phải trả lại lối đi vào rẫy rộng 02m, bắt đầu từ lối đi chung của 02 nhà do bà Y để lại đi dọc theo ranh đất của nhà ông S sau đó vuông góc thẳng tới vườn của ông V và bà N. Đồng thời ông V và bà N yêu cầu huỷ quyết định cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông Nguyễn Công S số 780/QĐ-UB ngày 05/4/2004 của UBND thị xã B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Nguyễn Công S và Bà Vũ Thị H thống nhất trình bày:

Rẫy của vợ chồng ông bà giáp rẫy của nhà ông V, từ trước đến nay ông V đều đi nhờ qua đất của gia đình ông bà, lời trình bày của ông V là không đúng, vì vậy ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V. Nay ông bà chỉ đồng ý cho gia đình ông V lối đi khác ở phía Bắc, rộng 02 m, qua đất của nhà ông I, bà K; bên ông V phải bồi thường cây trồng trên đất và đoạn hàng rào xây gạch không tô khi mở đường đi 02m. Ngoài ra, ông bà yêu cầu xây lại 04m hàng rào gạch xây không tô mà gia đình ông V đã đập phá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông V.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã B trình bày:

Giấy chứng nhận QSDĐ số 00204/QSDĐ-UB ngày 05/4/2004 cấp cho hộ Ông Nguyễn Công S diện tích đất 51.363m² gồm 5 thửa đất trong đó có thửa số 447 tờ bản đồ số 02 là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V đối với diện tích 18.494m² tờ bản đồ số 02 là đúng trình tự, thủ tục quy định. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông V và bản đồ giải thửa thì không thể hiện lối vào rẫy của ông S trên bản đồ.

Đối với tranh chấp giữa các bên đương sự thì UBND thị xã B có ý kiến như sau:

Ngày 20/7/2000, ông V làm đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 448 thể hiện đất bị bao bọc xung quanh bởi các rẫy của ông L, Ông Nguyễn Công S, ông T. Ngày 03/8/2000, khi đo đạc chỉ ranh mốc đều có các hộ nêu trên ký giáp ranh. Trong sổ của ông V, bản đồ trích lục đo thửa đất, bản đồ giải thửa đều không thể hiện ngõ đi vào rẫy của ông V.

Năm 2000, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến trước khi khởi kiện ông V không có thắc mắc khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, khu vực tranh chấp được đo đạc tổng thể sau khi có kết quả đo đạc được niêm yết công khai theo quy định nhưng không có ai thắc mắc khiếu nại gì.

Ông V yêu cầu ông S phải trả lại lối đi vào đất của ông V là không có căn cứ. Việc ông V yêu cầu huỷ Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 05/4/2004 về việc cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình tại xã A, thị xã B là không có căn cứ vì quyết định nêu trên là cấp giấy chứng nhận cho 357 hộ gia đình và cá nhân được ban hành theo đúng trình tự và thủ tục quy định. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo luật định.

Tại Bản án số 25/2016/DS-ST ngày 20/7/2016 của Toà án nhân dân thị xã Đồng Xoài đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu bị đơn Ông Nguyễn Công S trả lại đường đi vào rẫy theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Trung tâm kỹ thuật địa chính Bình Phước lập ngày 11/11/2015 và yêu cầu huỷ Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 05/4/2004 của UBND thị xã B về việc cấp giấy chứng nhận đất cho hộ Ông Nguyễn Công S.

Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2014/KCTT ngày 07/01/2014 của Toà án nhân dân thị xã Đồng Xoài.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02/8/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà N buộc ông S, bà H phải trả lại lối đi vào thửa đất 448 cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V và bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2016/DS-ST ngày 20/7/2016 của Toà án nhân dân thị xã B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cùng với các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

Về tố tụng:

[1] Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lẽ: Tại đơn khởi kiện (Bút lục 01), bản tự khai (Bút lục 16, 17) và các biên bản hoà giải (Bút lục 77, 80) nguyên đơn ông V, bà N yêu cầu bị đơn ông S, bà H phải trả lại đường đi chung đi vào rẫy nhà ông V đã có từ trước đó, đường đi là một phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất 51363m² đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00204/QSDĐ/780/QĐ-UB ngày 05/4/2004 cho hộ Ông Nguyễn Công S mà không yêu cầu xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất làm đường

đi. Phía bị đơn ông S, bà H cho rằng không có con đường đi chung nào nằm trong diện tích đất của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đây bị đơn chỉ cho nguyên đơn đi nhờ qua đất rẫy mà thôi. Như vậy, đây là quan hệ tranh chấp lối đi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là xác định chưa đúng quan hệ pháp luật.

Về nội dung:

[2] Phần diện tích đất đường đi chung mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 51.363m² đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00204/QSDD/780/QĐ-UB ngày 05/4/2004 cho hộ Ông Nguyễn Công S. Nguồn gốc của diện tích đất này là do ông S và vợ là Bà Vũ Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông O và bà P (không rõ địa chỉ). Phần diện tích đất rẫy của gia đình ông V, bà N có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Q, ông R (do ông X đứng ra giao dịch), nguồn gốc đất do bà Q, ông R khai phá (ông R đã mất, bà Q không rõ địa chỉ). Ông V, bà N đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận năm 2000. Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng bà Y, ông X thì lối đi vào rẫy của nguyên đơn được hình thành trong tự nhiên, do khi khai phá các hộ dân trước đây là bà Y, hộ ông O và bà P, hộ ông R và bà Q tự thỏa thuận trừ lối đi để lấy nước sinh hoạt và vào rẫy, (sau này rẫy của ông Trí, bà Q chuyển nhượng cho ông V, rẫy của ông O chuyển nhượng cho ông S). Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông V và ông S đều đi qua rẫy của bà Y để vào rẫy của gia đình nhưng bằng hai lối đi khác nhau. Sau này do bà Y chuyển đổi cây trồng nên bà Y yêu cầu ông S, ông V đi chung một lối cũng trên đất vườn của bà Y để vào rẫy.

[2] Mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00531/QSDD/746/QĐ-UB ngày 28/11/2000 của UBND thị xã B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00204/QSDD/780/QĐ-UB ngày 05/4/2004 của UBND thị xã B cấp cho hộ Ông Nguyễn Công S, bản đồ trích lục đo thửa đất, bản đồ giải thửa đều không thể hiện có ngõ đi vào rẫy của ông V. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của các nhân chứng và nội dung biên bản xác minh ngày 16/5/2017 tại UBND xã A thì thực tế có 01 con đường mòn đi bộ, đi xe đạp, xe gắn máy cho hộ ông V đi lại vào rẫy của mình nhưng khi đăng ký kê khai thì ông V, ông S đều không kê khai đối với con đường này. Ông S và bà H trình bày trước đây gia đình ông bà cho nguyên đơn đi nhờ qua rẫy nhưng do việc đi lại ảnh hưởng đến cây trồng nên phải xây hàng rào chắn không cho nguyên đơn đi nữa. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn về việc thực tế có 01 lối mòn bắt đầu từ lối đi chung rẽ nhánh đến đất của ông S vào đất của ông V là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, quá trình sử dụng thì lối đi có nhiều thay đổi như sau: Trước đây ông V và ông S đều đi qua rẫy của bà Y để vào rẫy của gia đình nhưng bằng hai lối đi khác nhau. Sau này do bà Y chuyển đổi cây trồng nên bà Y yêu cầu ông S, ông V đi chung một lối trên đất vườn của bà Y để vào rẫy. Tuy nhiên, từ năm

2011 ông S xây hàng rào gạch cao 2m ngăn ranh đất giữa 02 nhà nên hiện nay lối mòn này không còn nữa. Do đó yêu cầu đòi trả lại đường đi này của nguyên đơn là có căn cứ. Nhưng nguyên đơn yêu cầu trả lại con đường có chiều dài 200m với diện tích 379,8m² với vị trí ở giữa rẫy nhà ông S là không thuận tiện và gây thiệt hại lớn đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho gia đình ông S. Mặt khác, theo đơn khởi kiện ban đầu ông V, bà N yêu cầu ông S, bà H trả lại con đường đi có từ trước đó nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông S, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ đồng ý sẽ mở một lối đi có chiều ngang 2m vào đất nhà ông V có vị trí thuận tiện, hợp lý và ít gây thiệt hại nhất là vị trí phía Bắc cuối đất của ông V và ông S đi qua phần đất của ông I và đất của ông S, bà H nhưng các bên vẫn chưa thống nhất được với nhau về thỏa thuận này, mặc dù ông I có ý kiến đồng ý về việc mở lối đi như yêu cầu của bị đơn nhưng phải hỏi ý kiến vợ ông là bà K nên không có căn cứ để xem xét.

[4] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông V, bà N và ông S, bà H thống nhất thỏa thuận sẽ mở lối đi có chiều ngang 2m vị trí phía Bắc cuối đất của ông V và ông S đi qua phần đất của ông I, bà K. Trường hợp ông V muốn mở rộng con đường thì phải đền bù. Đối với, lối đi qua đất ông I, bà K thì ông V tự thỏa thuận đền bù không liên quan đến ông S, bà H. Do phạm vi xét xử phúc thẩm nên Tòa cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết.

[5] Do đó để vụ án được giải quyết triệt để và đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự thì cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Đỗ Thị N, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị N không phải chịu.

Vì lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2016/DS-ST ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được giải quyết lại khi Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V và bà Đỗ Thị N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho ông V và bà N số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001320 ngày 05/8/2016.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- CCTHADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Viết Hùng