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

Bản án số: 84/2024/DS-PT
Ngày 06-02-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

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 Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 06 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 496/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu tuyên bố chứng văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 510/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 43/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: số I, đường H, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: thửa đất số 1053 – 1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1959; địa chỉ: số D, đường H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thảo N, sinh năm 1999; địa chỉ: phòng D, tòa nhà F, số D, B, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: phòng D, tòa nhà F, số D, bà Huyện T, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1939, vắng mặt;

2. Bà Khúc Ngọc H2, sinh năm 1949, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A, V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959, có mặt;

4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1969, có mặt;

Cùng địa chỉ: số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Vũ Thị Hồng V, sinh năm 1966; địa chỉ: số D, đường H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Nguyên trước đây, bà Nguyễn Thị H được cha mẹ cho một khu đất nay thuộc các thửa đất số 171, 172, 955, 956, 994, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu E, ấp H, xã T, huyện T (nay thuộc khu phố H, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương. Để đi vào khu đất của bà Nguyễn Thị H thì bà Nguyễn Thị H phải sử dụng con đường đất (03m) đi chung với một số hộ dân có đất trong khu vực. Cùng với gia đình bà Nguyễn Thị H có gia đình ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H3 trực tiếp sử dụng con đường đất (03m) này làm lối đi. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H3 là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00579 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/09/2010.

Năm 1998, ông Nguyễn Thanh P từ Thành phố Hồ Chí Minh về đăng ký thửa đất số 222, tờ bản đồ số 25, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/12/2008. Sau đó, ông Phú r lại con đường đi lên khu đất nói trên (vì con đường này theo bản đồ địa chính thì nằm trong thửa đất số 222). Đồng thời, cũng trong năm đó ông Nguyễn Thanh P tranh chấp thửa đất số 171 với gia đình bà Nguyễn Thị H. Qua nhiều lần đi từ cấp huyện lên cấp tỉnh giải quyết, hai bên đạt được thỏa thuận là ông P phải tháo dỡ hàng rào trả lại con đường đi lên các thửa đất nêu trên của gia đình bà Nguyễn Thị H. Còn gia đình bà Nguyễn Thị H sẽ cho lại ông P ½ thửa đất số 171, tờ bản đồ số 25. Còn nếu ông P không tháo dỡ hàng rào, trả lại con đường đi 03m nêu trên thì thì gia đình bà Nguyễn Thị H không cho ông P ½ thửa đất số 171, tờ bản

đồ số 25. Tại biên bản làm việc với Thanh tra của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 26/9/2002, ông Nguyễn Thanh P đã thống nhất tháo dỡ hàng rào, trả lại con đường đi sát với thửa đất số 223 của bà Nguyễn Phạm M1.

Sau khi ông P tháo dỡ hàng rào, trả lại đường đi nêu trên thì trên thực tế gia đình bà Nguyễn Thị H và mọi người có đất xung quanh đã đi lại trên lối đi 03m này từ đó đến nay. Tuy nhiên, quá trình ông Nguyễn Thanh P làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã đã âm thầm đăng ký luôn con đường đi (ngang 03m, dài trên 65m) thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 và được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03316 ngày 30/6/2009 trong khi gia đình bà Nguyễn Thị H và các hộ xung quanh không hề hay biết sự việc này.

Đến năm 2018, ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Thị H4 đã âm thầm chuyển nhượng con đường đi chiều ngang 03m, chiều dài trên 65m này thuộc một phần thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 cho ông Nguyễn Đình M. Đến ngày 08/02/2021, ông Nguyễn Đình M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ là CS09317 đối với toàn bộ con đường đi là thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 với diện tích là 197,2m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M thông báo với bà Nguyễn Thị H là ông M sẽ rào lại con đường, không cho bà Nguyễn Thị H và ông T1, bà H4 đi nữa.

Nhận thấy ông Nguyễn Thanh P có hành vi kê khai, đăng ký con đường đi chiều rộng khoảng 03m, chiều dài trên 65m tại thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tại phường T và chuyển nhượng đường đi này lại cho ông Nguyễn Đình M và sau khi ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Đình M thông báo rào đường, không cho bà Nguyễn Thị H và các hộ dân đi trên con đường đi này nữa là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H về quyền được đi lại trên con đường đi này.

Do đó ngày 05/6/2021, bà Nguyễn Thị H đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T để yêu cầu tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Đình M, theo hướng vận động, thuyết phục ông Nguyễn Đình M trả lại cho bà Nguyễn Thị H và những hộ dân xung quanh các thửa đất của bà Nguyễn Thị H con đường đi có diện tích 197,2m^2 thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương để bà Nguyễn Thị H có lối đi vào đất của mình.

Do tình hình dịch bệnh nên mãi đến ngày 06/01/2022, Ủy ban nhân dân phường T mới tổ chức hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H. Tại buổi làm việc, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đình M không thể cùng thống nhất phương án hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông M nhất quyết khẳng định phần đất có diện tích 197,2m^2 thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại phường T là phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M, không đồng ý xác định phần đất này là lối đi chung, không đồng ý cho bà Nguyễn Thị H và những hộ xung quanh được đi trên con đường này để vào đất của bà Nguyễn Thị H bên trong. Do vậy, Ủy ban nhân dân phường T đã lập biên bản hoà giải không thành cùng ngày 06/01/2022 và hướng dẫn các bên khởi kiện đến Toà án để được giải quyết.

Nhận thấy, hành vi của ông Nguyễn Đình M là trái với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H. Vì lẽ đó, bà Nguyễn Thị H đã nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Đình M đến Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu Toà án công nhận phần đất có diện tích 197,2m^2 thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Ngọc H2 đã được Văn phòng C2, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

+ Yêu cầu Toà án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DA 506070, số vào sổ CS09317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đình M ngày 08/02/2021.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng tại nội dung Biên bản làm việc ngày 29/6/2002 tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Biên bản làm việc ngày 08/9/2008 và Biên bản thỏa thuận ngày 06/3/2009 tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Tân Vĩnh H5 và lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2 đã thể hiện việc ông P thừa nhận thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 là lối đi chung, là đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông P vẫn đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn phần lối đi và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Sau đó, vợ chồng ông P, bà H2 chuyển nhượng cho ông M, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định bởi hiện trạng thực tế thửa đất số 994 là lối đi chung được bà H, ông T1, bà H2 và chính ông M sử dụng làm lối đi. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DA 506070, số vào sổ CS09317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đình M ngày 08/02/2021 đồng thời đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bị đơn ông Nguyễn Đình M và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông M là bà Nguyễn Thị Thảo N thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Đình M nhận chuyển nhượng thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Ngọc H2 ngày 07/01/2021 với giá 200.000.000 đồng. Sau đó, ông Nguyễn Đình M đăng ký, kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DA 506070, số vào sổ CS09317 ngày 08/02/2021. Ông M nhận chuyển nhượng hợp pháp, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thì ông M không đồng ý vì thửa đất số 994 không phải là lối đi chung.

Thực tế phía trong thửa đất số 994 còn có thửa đất số 171 và số 224 của ông M nằm ở trong cùng, để đi ra ngoài đường công cộng thì ông M phải đi qua một phần thửa đất số 755 và số 956 của bà H; thửa đất số 172 của vợ chồng ông Nguyễn Văn

T1, bà Nguyễn Thị H3 và thửa đất số 994 của ông M. Trường hợp bà H đồng ý mở cho ông M một lối đi từ thửa đất số 171 của ông M qua các thửa đất số 755 và số 956 của bà H thì ông M đồng ý mở lối đi chung qua thửa đất số 994 với diện tích bỏ ra mở lối đi chung sẽ tính theo giá thị trường, ai bỏ ra ít hơn thì phải thanh toán giá trị chênh lệch.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2 thống nhất trình bày:

Trước đây ông P có 03 thửa đất là thửa đất số 222, 171, 224, tờ bản đồ số 25; trước khi ông P giao thửa đất số 222 cho bà S để xây chùa ông P có tách thửa đất số 222 ra 02 thửa đất là thửa đất số 222 và số 994; thửa đất số 994 chính là đường đi hiện nay. Ông P chừa đường đi hiện nay vì ông P còn 02 thửa đất ở phía trong là thửa đất số 171 và số 224, muốn đi đến 02 thửa đất này phải đi hết đường là thửa đất số 994 rồi phải đi qua đất của bà H là thửa đất số 171 trước kia chưa chia đôi cho ông P và bà H. Việc này đáng lẽ ra không có mâu thuẫn nếu ông M để cho bà H đi con đường là thửa đất số 994 và bà H chừa cho ông M đường đến đất của mình (thửa đất số 171 và số 224).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 thống nhất trình bày:

Thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Năm 2010, vợ chồng ông T1, bà H3 nhận chuyển nhượng thửa đất số 171, tờ bản đồ 25 của bà Nguyễn Thị H. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1, bà H3 đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00579 ngày 22/9/2010. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 171 bà H cam kết có lối vào thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà H thì vợ chồng ông T1, bà H3 cũng chỉ sử dụng duy nhất lối đi đang tranh chấp để vào thửa đất số 171 của mình, không có ai ngăn cản, chỉ khi ông M nhận chuyển nhượng từ ông P thì phát sinh tranh chấp. Ông T1, bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 là lối đi chung theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng V trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Đình M, không đồng ý trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Nguyễn Đình M về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu", gồm:

1.1. Yêu cầu Toà án công nhận phần đất có diện tích 197,2m^2 thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung.

1.2. Yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với ông Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2 đã được Văn phòng C2, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Yêu cầu Toà án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DA 506070, số vào sổ CS09317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đình M ngày 08/02/2021.

2. Buộc ông Nguyễn Đình M, bà Vũ Thị Hồng V phải mở lối đi cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 trên toàn bộ thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích đo đạc thực tế là 197,2m^2 có tứ cận: hướng Đông: giáp thửa đất số 1190; hướng Tây: giáp thửa đất số 223; hướng Nam: giáp đường bê tông và hướng Bắc: giáp thửa đất số 956 (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán giá trị phần đất mở lối đi với số tiền 345.100.000 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Đình M, bà Vũ Thị Hồng V.

4. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H3 phải thanh toán giá trị phần đất mở lối đi với số tiền 345.100.000 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Đình M, bà Vũ Thị Hồng V.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2023, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 27/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Đình M kháng cáo sửa một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu nguyên đơn dành một phần diện tích thuộc thửa đất số 956 và số 755 của nguyên đơn và vợ chồng ông T1, bà H3 để mở lối đi vào thửa đất số 171 và số 224 của bị đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Thái Thanh H1 vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình M là bà Nguyễn Thị Thảo N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị Huyền T trình bày: Thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Đình M. Nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2, sau khi nhận chuyển nhượng ông M đăng ký và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 hiện trạng không phải là lối đi chung, nguyên đơn khởi kiện nhưng không có căn cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp thể hiện ở hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất thể hiện:

Thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 được ông M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Ngọc H2 vào năm 2021. Ngoài thửa đất số 994 nêu trên ông P, bà H2 còn đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 224 và số 171, các thửa đất này nằm phía trong thửa đất số 994. Thửa đất số 755 của bà H và thửa đất số 172 của vợ chồng ông T1, bà H2 cũng nằm phía trong thửa đất số 994. Ông P, bà H2 quản lý, sử dụng các thửa đất số 994, 171 và 224 cho đến năm 2021 thì chuyển nhượng các thửa đất này trên cho ông M. Sau đó, ông M đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/02/2021.

Theo nội dung Biên bản làm việc ngày 08/9/2008 (bút lục 57); sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/1000 (bút lục 56) thể hiện diện tích phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất 02 cái ao, phần đất mồ mã và phần đường đi có chiều ngang 03m kéo dài từ phần đất mồ mả đến phần 02 cái ao; Biên bản thỏa thuận về việc tranh chấp đất ngày 06/3/2009; Biên bản làm việc ngày 26/9/2002 có thể hiện ý kiến của ông P và ông C (con bà H6) về vị trí con đường đi vào thửa đất số 171 là khác nhau (bút lục 592), đối chiếu vị trí của 02 con đường này là không có con đường nào phù hợp vị trí thửa đất số 994 như hiện nay. Tuy nhiên, phần cuối biên bản có nội dung do ông P tự ghi vào biên bản *"Tôi xin đề nghị con đường đi sát theo phần đất 223 để phần đất 222 của tôi không bị cắt ra, dễ dàng cho tôi sản xuất và quản lý vì phần sát 298, 297 là mồ mả cha mẹ tôi*". Công văn số 884/PTNMT-ĐĐ ngày 03/7/2023, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T (được ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T) xác định: *"Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03316 ngày 30/6/2009 cho ông Nguyễn Thanh P và vợ là bà Khúc Ngọc H2 có tiến hành đo đạc thực tế. Căn cứ vào Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh P ngày 22/4/2009 thể hiện nguồn gốc đất thửa 994 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03316 ngày 30/6/2009 nêu trên là "Cha, mẹ cho năm 1974 đến nay. Thời điểm cấp giấy CNQSD đất số H 03316 ngày 30/6/2009 thửa đất 994 không phải hiện trạng là lối đi. Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất không có biên bản ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề".*

Biên bản xác minh ngày 04/7/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và bản đồ địa chính đo đạc, chỉnh lý năm 2012 không thể hiện tiếp giáp giữa thửa đất số 222 và số 223, tờ bản đồ 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đường đi do Nhà nước quản lý.

Biên bản xác minh ngày 09/8/2022 tại Ủy ban nhân dân phường T và tài liệu có tại hồ sơ thể hiện theo biên bản trích đo bản đồ địa chính ngày 31/3/2009 của đại diện Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, do tổ đất đai ông Võ Văn L là cán bộ địa chính thực hiện để xác định ranh giới, diện tích khu đất của ông Nguyễn Thanh P thì thửa đất số 223 và thửa đất số 222 có thể hiện đường đi nằm trong thửa đất số 994 nhưng không ghi rõ về kích thước (bút lục 326).

Do thửa đất số 994 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà H2. Sau đó, ông P, bà H2 chuyển nhượng cho ông M là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, việc thu hồi hay hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *"ngoài thửa đất nêu trên ông M còn đang sử dụng các thửa 224, 171 phía trong thửa 994, để đi vào thửa đất 171 và 224 ông M cũng phía đi qua thửa 994. Như vậy chính ông M cũng sử dụng thửa 994 làm lối đi cho mình, phù hợp với trình bày của chủ cũ là vợ chồng ông P, bà H2. Ngoài*

thửa đất 171, 224 của ông M phía trong thửa 994 còn thửa 755 của bà H, thửa 172 của vợ chồng ông T1, bà H2 và thửa 956 .... Để đi vào các thửa đất này, bà H, ông T1, bà H2 xác định chỉ sử dụng lối đi duy nhất qua thửa 994 bởi bất động sản của họ bị bao bọc các bất động sản liền kề. Do đó, để đảm bảo quyền sử dụng đất của các đương sự, việc mở lối đi qua bất động sản liền kề là cần thiết và phù hợp quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự" là có cơ sở, nhưng áp dụng khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để buộc nguyên đơn bà H phải thanh toán 1/4 giá trị diện tích đấ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1, bà H2 phải thanh toán 1/4 giá trị diện tích đất mở lối đi thửa đất số 994 cho bị đơn ông M là chưa phù hợp. Trường hợp này lẽ ra, Tòa án sơ thẩm cần áp dụng khoản 2 và khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà H2 là có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của bị đơn ông M là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà H2 phải đền bù giá trị cho bị đơn ông M.

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 Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Ngọc H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P, bà H2 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 197,2m^2 thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Ngọc H2 đã được Văn phòng C2, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình M là bà Nguyễn Thị Thảo N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông Nguyễn Đình M nhận chuyển nhượng diện tích 197,2m^2 thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P ngày 07/01/2021 giá 200.000.000 đồng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DA 506070, số vào sổ CS09317.

[4] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 có diện tích 489m^2 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà H2 ngày 30/6/2009. Căn cứ Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 18/5/2012 của Ủy ban

nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên thu hồi diện tích 24m^2 để thực hiện dự án nạo vét suối chợ T2 nên diện tích còn lại 465m^2. Ngày 31/10/2013 ông P có đơn xin tách thửa đất số 994 thành 02 thửa đất; ngày 27/02/2021, vợ chồng ông P chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc S1 với diện tích 242,5m^2 nên diện tích còn lại là 222,5m^2. Tại bản trích lục địa chính cập nhật biến động lần cuối ngày 09/11/2018 thì diện tích thửa đất số 994 của ông P còn lại là 197,2m^2.

Ngày 07/01/2021, ông M nhận chuyển nhượng diện tích 197,2m^2 của vợ chồng ông P, đến ngày 08/02/2021 thì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DA 506070, số vào sổ CS09317 cho ông M.

Ngoài thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25 mà vợ chồng ông P chuyển nhượng cho ông M, thì ông P còn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 224 và số 171 các phần đất này đều nằm trong thửa đất số 994. Đối với thửa đất số 755 của nguyên đơn và thửa đất số 172 của vợ chồng ông T1, bà H2 (nhận chuyển nhượng của bà H ngày 22/4/2010 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cũng đều nằm phía trong thửa đất số 994, tờ bản đồ số 25. Vợ chồng ông P chuyển nhượng 03 thửa đất cho ông M năm 2021 gồm thửa đất số 994, 171, 224 và ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2022 của Toà án cấp sơ thẩm và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện: lối đi tranh chấp tại phía Bắc giáp với thửa đất số 956 (bà H đang sử dụng), phía Nam giáp với đường bê tông, phía Đông giáp với thửa đất số 1190 (Chùa H7) và thửa đất số 1189 có ranh là tường rào của C1, phía Tây giáp thửa đất số 223 có ranh là tường rào. Bà H cho rằng đang sử dụng nhưng chưa kê khai, đăng ký nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, kết quả đo đạc thể hiện ở M trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) ngày 28/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thì chưa được làm rõ phần tranh chấp thửa đất số 994 có kết nối với các thửa đất bà H (thửa đất số 755), ông T1, bà H2 (thửa đất số 172) đang quản lý, sử dụng tại vị trí nào, thửa đất nào tiếp giáp vị trí lối đi tranh chấp. Đồng thời, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; người đại diện hợp pháp của bị đơn đều xác định, bị đơn đang quản lý thửa đất số 171, số 224 để đi vào thửa đất số 171 thì chính bị đơn cũng phải đi qua vị trí đất tranh chấp của chính bị đơn và phải đi qua thửa đất số 755 của nguyên đơn mới vào thửa đất số 171. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định buộc bị đơn phải chịu 2/4 trong giá trị quyền sử dụng đất trong khi kết quả đo đạc cũng không thể hiện các vị trí thửa đất tiếp giáp lối đi nên không để có căn cứ xem xét đánh giá và không đảm bảo cho việc thi hành án trên thực tế. Hơn nữa, đối với thửa đất số 956, theo Biên bản xác minh ngày 09/8/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 354) của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày: đối với thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có nghĩa vụ liên quan kháng cáo đều không ai yêu cầu Tòa án đo đạc lại đối với phần đất tranh chấp.

[5] Từ những phân tích trên, do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra, thu thập chứng cứ không đầy đủ nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm nên số tiền 1.300.000 đồng phát sinh ở cấp phúc thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý vụ án.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 296, khoản 3 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 không phải chịu.

Hoàn trả cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H3 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008041 ngày 21 tháng 9 năm 2023 (do ông Nguyễn Hữu K nộp thay); số 0008083 và số 0008084 cùng ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị H3 nộp thay).

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

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng