

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 254/2023/DS-GĐT

Ngày: 15/11/2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy, chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất; tranh chấp về mở lối đi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Khoa;
ông Nguyễn Xuân Thiện;

Thư ký phiên tòa: ông Trịnh Xuân Luyến, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 15/11/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy, chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất, tranh chấp về mở lối đi*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Dư Hoàng D, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 7 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn:

2.1/Ông Dư Hoàng D1, sinh năm 1961;

2.2/Bà Võ Thị Thanh M, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: 30 ấp Lộc Thạnh, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3/Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1/Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 725/66/9 Trường Chinh, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú,

Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/Công ty TNHH Sản xuất - Kinh doanh - Thương mại và Xuất nhập khẩu Tổng hợp D3

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T;

Địa chỉ: C ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3/Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Trường C, là Chủ tịch UBND huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ: khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4/Ngân hàng TMCP C2;

Địa chỉ: A T, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Dư Hoàng D trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Diện tích đất tranh chấp là một phần của các thửa 302, 303, 222 và thửa 167, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Về nguồn gốc tạo lập, đây là đất của ông D hùn góp với vợ-chồng ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M, mua lại của bà Nguyễn Thị T1 vào năm năm 2004.

Khi hùn góp mua đất, vì đi làm ở xa, nên ông D để cho người cha (là ông Dư Hiệp C1) làm các thủ tục mua 4.902m² đất tại các thửa số 160, 167, 168, 169, 221, 222 tờ bản đồ số 21 tại ấp L, xã L; tổng số tiền mua đất là 200.000.000 đồng: của ông D là 150.000.000 đồng, của bên ông D1-bà M là 50.000.000 đồng và ông D1 phải chừa lối đi chung vào phần đất góp mua chung và thỏa thuận để ông D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Sau khi mua đất, giữa ông D với ông D1-bà M thỏa thuận phân chia khu đất làm hai phần, mỗi bên nhận $\frac{1}{2}$; ông D nhờ ông Cao chia đất và lập “Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005” có Ủy ban nhân dân (UBND) xã L xác nhận. Phần đất của ông D nằm ở phía bên trong, thuộc hướng Nam giáp Rạch B Thấy tại các thửa số 302, 303, 222, 167, 295, 296, 297; phần đất của ông Dư Hoàng D1 nằm ở bên ngoài tại hướng Bắc, gồm các thửa đất số 160, 221, 168 và 169.

Sau khi phân chia, đến ngày 05/12/2006, ông D1 chuyển nhượng lại các thửa đất số 302, 303, 222, 167, 295, 296, 297, cho ông D, nhờ ông C1 đứng tên đất. Đến năm 2014, ông C1 làm thủ tục chuyển nhượng (trả lại) các thửa đất này để cho ông D đứng tên.

Do ông D làm việc ở xa, nên ông D1-bà M tự ý nhô trụ ranh (đã phân chia vào năm 2005), cắm lại trụ khác, lấn chiếm một phần các thửa đất (do ông D đứng tên) như sau: thửa đất số 302 bị lấn sang 127,3m², thửa số 303 bị lấn sang 147,7m² và tại thửa số 222 bị lấn sang 148,8m². Riêng thửa đất số 167, diện tích

199m² (diện tích đo đạc thực tế là 99m²) nằm bên vị trí đất ông D được chia, ông D đã nhận đất và sử dụng xây nhà, kinh doanh Trạm xăng dầu từ năm 2007, nhưng ông D1-bà M đã đăng ký và UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 03/08/2004, là không đúng luật.

Vì vậy, ông D khởi kiện, yêu cầu như sau:

-Yêu cầu ông D1-bà M phải di chuyển tài sản, trả lại phần đất đã lấn chiếm, tổng diện tích là 423,8m² tại một phần các thửa đất: thửa số 302 trả 127,3m², thửa đất số 303 trả 147,7m² và tại thửa đất số 222 trả 148,8m²; vị trí đất lấn chiếm xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và duyệt vào ngày 14/11/2019;

-Yêu cầu chỉnh lý biên động đất đai GCNQSDĐ của UBND huyện Đ cấp cho ông D1-bà M số AA 074351 ngày 03/08/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m² (diện tích đo đạc thực tế là 99m²), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; tuyên ông D được quyền đăng ký lại thửa đất số 167, diện tích đo đạc thực tế là 99m².

Bị đơn là ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M trình bày ý kiến như sau:

Vợ-chồng ông D1-bà M và ông D có hùn góp tiền để mua lại một phần đất của bà Nguyễn Thị T1, diện tích tổng cộng là 4.902m² tại các thửa đất số: 160, 167, 168, 169, 221, 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp L, xã L. Tổng số tiền mua đất là 200.000.000 đồng: ông D góp 150.000.000 đồng, ông D1 và bà M góp 50.000.000 đồng; ông D1 đại diện đứng tên tại GCNQSDĐ.

Vợ-chồng D phải bỏ ra nhiều tiền hơn là do các thửa đất mà bà T1 bán cho các đương sự, không có lỗi vào (bị vây bọc bởi các thửa đất của ông D1-bà M). Vì vậy, khi hùn góp tiền mua đất, hai bên thỏa thuận sẽ lấy một phần đất của ông D1-bà M làm lối đi, nên ông D phải trả tiền nhiều hơn.

Vào năm 2004, sau khi mua đất xong, hai bên kéo dây, chia đôi đất rồi cắm trụ ranh sử dụng ổn định cho đến ngày nay, chiếu theo sự thỏa thuận tại “Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005”. Hiện nay, ông D1 và bà M đã sử dụng một phần thửa đất số 302, 303 và 222 theo ranh giới phân chia từ năm 2005, đã cắm trụ xi-măng và trồng hàng cây dừa lâu năm; ông D1-bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Đối với thửa đất số 167, diện tích 199m² (diện tích đo đạc thực tế là 99m²), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, đây là đất của ông D nhưng Nhà nước cấp GCNQSDĐ nhầm cho ông D1-bà M. Vì vậy, ông D1-bà M đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho ông D.

Ngoài ra, căn cứ vào việc quản lý đất thực tế từ năm 2005 đến nay, đối với phần đất tranh chấp có diện tích 423,8m² tại một phần các thửa 302, 303, 222. ông D1-bà M có yêu cầu phản tố như sau:

-Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 148,8m² thuộc một phần thửa số 222 do ông D đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 910951 được UBND huyện Đ cấp ngày 12/5/2014 để cho ông D1 và bà M đứng tên; yêu cầu Tòa án tuyên chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 910951 cấp ngày 12/5/2014 tại một phần thửa số 222 diện tích 148.8m² của ông D đang đứng tên để trả quyền sử dụng đất cho ông D1 và bà M;

-Yêu cầu ông D và bà Nguyễn Thị T phải mở thẳng lối đi qua một phần các thửa số 302, 303, 296, 295 đến Rạch B Thảy theo “Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005”;

Ông D1 và bà M rút lại yêu cầu hoán đổi (chia lại các thửa đất số 160, 221, 169, 168 cho ông D và bà T được sử dụng; ông D và bà T chuyển đổi lại cho ông D1 và bà M các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297, 167 và một phần thửa 222 cho ông D1, bà M được quyền sử dụng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày ý kiến như sau:

Bà Nguyễn Thị T là vợ của ông D, đồng ý với lời trình bày của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH S (công ty S), do bà Nguyễn Thị T đại diện, trình bày ý kiến như sau:

Phần đất tranh chấp tại thửa số 167, diện tích 199m² (diện tích đo đạc thực tế là 99m²) do công ty đang lắp đặt Trạm xăng dầu; công ty đề nghị Tòa tuyên chính lý biến động đất đai để cho ông D được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 167 đo thực tế 99m², tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng TMCP C3 (V), do ông Lê Quang N đại diện, trình bày ý kiến như sau:

Tại hợp đồng cho vay hạn mức số 19670265/2019 ngày 20/9/2019; hợp đồng thế chấp số 19670047/2019 ngày 06/3/2019, vợ-chồng ông D1-bà M thế chấp thửa đất số 167 để vay tiền. Cho đến ngày nay, đương sự đã tất toán xong, ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ số AA 074351 ngày 03/8/2004. Vì vậy, ngân hàng không liên quan gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An trình bày ý kiến như sau (văn bản trình bày ý kiến số 9671/UBND-NC ngày 07/8/2020 và văn bản số 1793/UBND-NC ngày 04/4/2017):

-Về nguồn gốc tạo lập các thửa đất số 160, 167, 168, 169, 221, 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L (hiện nay do ông D1 đứng tên) là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1; Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông D1 không có bản trích đo kèm theo, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Phòng Nông nghiệp - Địa chính duyệt ngày 28/05/2004.

-Về nguồn gốc tạo lập các thửa đất số 302, 303, 222, 295, 296, 297 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L (hiện nay do ông D đứng tên) là do nhận chuyển nhượng của ông Dư Hiệp C1 và bà Đặng Thị Bạch . Hồ sơ cấp GCNQSDĐ không có trích bản đo kèm theo, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm duyệt.

Tại văn bản trình bày số 9671/UBND-NC ngày 07/8/2020, UBND huyện Đ xác nhận rằng về nguồn gốc tạo lập, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Dư Hiệp C1 tại các thửa số 302, 303, 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, là do ông Dư Hoàng D1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dư Hiệp C1 vào ngày 05/12/2006.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 02/08/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Dư Hoàng D đối với ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu di dời tài sản, các vật liệu kinh doanh (cát, đá) để trả lại phần đất đã lấn chiếm tổng diện tích 423,8m² tại một phần các thửa: thửa số 302 diện tích 127,3m², thửa đất số 303 diện tích 147,7m² và tại thửa đất số 222 diện tích 148,8m². Vị trí đất cụ thể của 423,8m² phải di dời tài sản, vật liệu kinh doanh theo Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và duyệt ngày 14/11/2019.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Dư Hoàng D yêu cầu tuyên chính lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m² (đo thực tế 99m²), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Dư Hoàng D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chính lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167 và đăng ký đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167, diện tích 99m², tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu công nhận cho ông D1, bà M được đứng tên quyền

sử dụng đất thuộc một phần thửa số 222 diện tích 148,8m², tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M yêu cầu buộc ông Dư Hoàng D và bà Nguyễn Thị T mở lối đi nội bộ qua các thửa đất của ông Dư Hoàng D đến Rạch B Tháy theo nội dung “Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005”.

Lối đi nội bộ được mở cho ông D1, bà M sử dụng có vị trí cụ thể như sau: Lối đi được mở từ lối đi hiện hữu trên đất của ông Dư Hoàng D1 đã mở vào đất ông D sử dụng qua thửa 168, 221 giáp thửa 302, lối đi mới mở thêm có chiều ngang 06m, mở lệch về hướng Đông khu đất của ông D; lối đi tiếp nối từ thửa 302 qua một phần các thửa 303, 297, 222 của ông D (tại vị trí không có vật kiến trúc trên đất) tiếp giáp đến Rạch B Tháy.

Khi mở lối đi nội bộ, các bên gồm: ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M cùng ông Dư Hoàng D, bà Nguyễn Thị T cần phối hợp chọn vị trí lối đi phù hợp, thuận tiện và không được làm ảnh hưởng đến vật kiến trúc, công trình của ông D và Công ty S đang hiện hữu trên các thửa 296, 295 của ông D.

(Vị trí lối đi nội bộ được mở cho ông D1, bà M sử dụng có hình thể, vị trí theo bản phân khu của Tòa án phối hợp với Công ty TNHH Đ lập ngày 02/8/2022, được kèm theo bản án này).

Đình chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hoán đổi lại chủ sử dụng tại vị trí các thửa đất số 160, 221, 169, 168 của ông Dư Hoàng D1, bà Võ Thị Thanh M với các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297, 167 và một phần thửa 222 của ông Dư Hoàng D, bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vào ngày 03/08/2022, ông D1 và bà M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Vào ngày 23/11/2022, ông D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D1 và bà M; không đồng ý mở lối đi nội bộ cho ông D1-bà M qua các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297 của ông D.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 167/2023/DS-PT ngày 10/05/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dư Hoàng D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dư Hoàng D đối với ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M phải di dời chặt bỏ tài sản, cây trồng để trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 423,8m² thuộc một phần các thửa đất: thửa số 302 diện tích 127,3m², thửa số 303 diện tích 147,7m² và thửa số 222 diện tích 148,8m², đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận phần đất trên đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và duyệt ngày 14/11/2019. Mảnh trích đo được kèm theo Bản án này.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Dư Hoàng D yêu cầu tuyên chính lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m² (đo thực tế 99m²), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích theo giấy là 199m², đo đạc thực tế là 99m², tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An theo đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, C4, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M phải giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167 và đăng ký đúng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167, diện tích theo giấy là 199m², đo đạc thực tế là 99m², tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo Bản án này. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu công nhận cho ông D1, bà M được đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 222 diện tích 148,8m², tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M yêu cầu buộc ông Dư Hoàng D và bà Nguyễn Thị T mở lối đi qua các thửa đất số 302, 303, 296, 295 của ông Dư Hoàng D đến Rạch B Tháy.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Dư Hoàng D1 và bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu hoán đổi lại chủ sử dụng tại vị trí các thửa đất số 160, 221, 169, 168 của ông Dư Hoàng D1, bà Võ Thị Thanh M với các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297, 167 và một phần thửa 222 của ông Dư Hoàng D, bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, chi phí xem xét-thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và án phí.

Vào ngày 25/05/2023, ông D2-bà M có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 256/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm; đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án Dân sự phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]Xét về diện tích, thì phần đất mà ông Dư Hoàng D và ông Dư Hoàng D1-bà Võ Thị Thanh M đang trực tiếp quản lý, sử dụng, đều ít hơn so với sự thỏa thuận phân chia đất ban đầu (vào tháng 08/2005). Bên cạnh đó, diện tích đất thực tế đó, nếu so với diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ, thì cũng không trùng khớp với nhau (theo sự thừa nhận của UBND huyện Đ thì khi cấp GCNQSDĐ cho các đương sự, đã không tiến hành đo đạc thực tế).

[2]Xét theo biên bản xem xét-thẩm định tại chỗ ngày 18/03/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xác định như sau: “*Hiện trạng thực tế của đất ông D1 tại thửa 168, 169 giáp ranh với đất ông D tại các thửa 302, 303 và 222 thể hiện vẫn còn nhiều trụ xi măng cắm phân ranh đã cũ, kết hợp hàng cây Dừa được trồng phân ranh*”.

[3]Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/03/2022, ông D xác nhận rằng vào thời điểm chia đất, thì hai bên đương sự chưa xác định được ranh giới (có nhờ cơ quan địa chính đến đo đạc, cắm ranh, nhưng ông D1 không đồng ý).

Xét về tình trạng thực tế, thì hai bên đã sử dụng đất liên tục từ năm 2005 cho đến ngày nay mà chưa có bằng chứng cứ nào khác để cho rằng ông D1-bà M đã nhỏ trụ ranh giới, lấn chiếm diện tích đất 423,8m² của ông D.

[4]Xét về mặt pháp lý, diện tích đất mà ông D được cấp theo GCNQSDĐ là 2.064m² (diện tích tại các thửa đất số: 302: 483m², 303: 346m², 222: 335m², 295: 300m², 296: 300m², 297: 300m²), nếu cộng thêm 199m² của thửa đất số 167, thì tổng diện tích đất của ông D phải là 2.263m². Diện tích đất ông D1 được cấp theo GCNQSDĐ là 2.639m² (đã trừ đi thửa đất số 167: 199m²).

Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định rằng diện tích đất mà ông D được cấp (theo GCNQSDĐ) là 2.163m², là chưa đúng.

[5]Xét theo Mạnh trích đo địa chính số 499/2017 ngày 26/6/2017 (hai bên đương sự đồng ý lấy làm căn cứ giải quyết tranh chấp) thì diện tích đất thực tế mà hai bên đang sử dụng, như sau:

-Ông D sử dụng 1.860,5m² (thửa 302: 320m²; thửa 303: 206,5m²; thửa 222: 335m²; thửa 295: 300m²; thửa 296: 300m²; thửa 297: 300m² và thửa 167: 99m²);

-Ông D1-bà M sử dụng 2.195,6m² (thửa 160: 508,8m²+51,8m²; thửa 168: 239,8m²; thửa 169: 387,9m²; thửa 221: 538,7m²+45,3m² và diện tích đất tranh chấp 423,8m² thuộc các thửa 302: 135,2m²; thửa 303: 139,3m²; thửa 222: 148,8m²).

Như vậy, diện tích thực tế mà ông D trực tiếp sử dụng, so với diện tích ông D1-bà M trực tiếp sử dụng, chỉ nhỏ hơn 335,1m², không phải là 387m² như hai cấp Tòa án đã xác định. Nếu trừ đi diện tích đất 423,8m² đang tranh chấp, phần đất của ông D1, bà M chỉ còn lại là 1.771,8m², nhưng phần đất của ông D sẽ tăng lên thành là 2.284,3m²; điều này không đúng với sự thỏa thuận ban đầu về việc chia đôi đất.

[6]Xét theo văn bản “*Tờ cho đường lưu thông*” ngày 15/8/2005, văn bản này ghi rõ trách nhiệm của hai bên phải mở lối đi nội bộ cho xe vận chuyển hàng hóa. Đây là thỏa thuận giữa các bên khi tiến hành mua đất và cũng là sự thỏa thuận để tiến hành chia đất.

Khi xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D1-bà M (về việc buộc ông D-bà T mở lối đi qua các thửa đất số 302, 303, 296, 295 của ông D đến Rạch B Tháy), là xét xử không đúng với thỏa thuận của hai bên.

[7] Với những tài liệu, chứng cứ phân tích nói trên, Tòa án cấp giám đốc thẩm có căn cứ xác định rằng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để có thể giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận kháng nghị số 256/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án Dân sự phúc thẩm số 167/2023/DS-PT ngày 10/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 02/08/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất; tranh chấp về mở lối đi*” giữa nguyên đơn là ông Dư Hoàng D; bị đơn là ông Dư Hoàng D1-bà Võ Thị Thanh M (và những người khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

2/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi Cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thanh Tùng