

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 161/2023/DS-PT
Ngày 08-5-2023
tranh chấp quyền sử dụng đất
(lỗi đi chung)

**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 Ngô Văn Minh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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 các ngày 28 tháng 4 và 08 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 485/2022/TLPT-DS ngày 29/12/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 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 69/QĐ-PT ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1988; nơi cư trú: số 304/2, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Trung K – Luật sư Văn phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1982; nơi cư trú: số 138B/2, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; nơi cư trú: số 32, khu phố C, phường D, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/10/2019), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Tấn T, sinh năm 1971; nơi cư trú: số 189/2, khu phố L, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Tấn T: ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; nơi cư trú: số 52/1, đường Huỳnh Văn N, tổ 41, khu 5, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 28/01/2021), có mặt.

2. Bà Phan Thị Minh P, sinh năm 1962; nơi cư trú: số 306/2, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Võ Quốc H, sinh năm 1976; nơi cư trú: 138B/2, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1989; nơi cư trú: số 305/2B, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà H có mặt, ông Th có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trảo Văn H, sinh năm 1990; nơi cư trú: số 306/2C, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn T, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Thành Th, ông Trảo Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 2015, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu H thửa đất 3966, tờ bản đồ 60 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSD đất), số vào sổ CS04974, ngày 01/02/2016. Diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Trúc Đ (hiện nay bà Đ sinh sống ở đâu nguyên đơn không biết). Khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn được bà H cho biết trước đây bà Đ đã làm hợp đồng thỏa thuận về đường đi chung, theo đó bà Đ đã trả cho gia đình bà Phan Thị Minh P (sau đây viết tắt là bà P - người chuyển nhượng QSD đất cho bị đơn) số tiền 90.000.000 đồng để được sử dụng vĩnh viễn con đường có chiều rộng 1,5m và chiều dài 50m, nếu sau này gia đình bà P chuyển nhượng cho người khác thì người sử dụng đất tiếp theo vẫn phải chừa lại con đường này để làm lối đi chung. Việc thỏa thuận nêu trên cũng đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường B ghi nhận bằng biên bản về việc tự thỏa thuận đường đi chung và đường thoát nước ngày 11/7/2016.

Năm 2019, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 950, tờ bản đồ 60 cho bị đơn. Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn xây dựng lấn vào con đường đi chung này. Nguyên đơn đã khiếu nại, UBND phường B tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải ngày 05/12/2019 bị đơn cũng đồng ý chừa lại lối đi chung như trước đây nhưng vẫn chưa thực hiện. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần tường mới xây lấn đường đi chung có chiều ngang 0,6m và chiều dài 15m để trả lại con đường đi chung như hiện trạng trước đây và công nhận đây là đường đi chung của các hộ dân (theo kết quả đo đạc thì bức tường bị đơn xây dựng dài 15,34m,

trong đó tường xây thuộc thửa 950 dài 11,76m, tường xây thuộc thửa 5956 dài 3,57m).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Tấn T (yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 38,6m² (đất thuộc thửa 5956) thuộc quyền sử dụng của ông T và yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hành vi sử dụng thửa đất trên để làm đường đi, nguyên đơn không đồng ý. Bởi vì không có căn cứ nào xác định thửa đất 5956 là thuộc quyền sử dụng của ông T và ngoài lối đi này ra thì nguyên đơn và các hộ ông Trảo Văn H, bà Phạm Thị H không còn con đường nào khác để đi ra đường công cộng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P do ông Trương Nhật Q đại diện trình bày:

Bị đơn là chủ sử dụng thửa đất số 950, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại khu phố A, phường B, thành phố T với diện tích 327m², đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 841265, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08989 ngày 30/9/2019. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà P theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/9/2019.

Theo Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại trang 3 của Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên, thể hiện thửa đất 950 giáp với thửa 5956. Thửa 5956 là lối đi vào các hộ bên trong, trong đó có hộ nguyên đơn. Trong quá trình sử dụng đất, bị đơn chỉ xây dựng, sử dụng đất trong phạm vi thửa 950, không lấn thửa 5956, nhưng khi bị đơn sửa chữa lại căn nhà thuộc thửa đất 950 (không tiếp giáp với thửa 5956) thì hộ phía sau là nguyên đơn khiếu nại về lối đi, trong đó có cả khiếu nại chủ sử dụng thửa đất 948 của ông T. Do vậy, tại buổi hòa giải ngày 05/12/2019 tại UBND phường B, bị đơn nêu ý kiến: hiện trạng đường đi nằm trên thửa 5956 và sẽ tạo điều kiện cho các hộ có đất phía sau đi theo kích thước như hiện trạng, nguyên đơn và các ông bà Trảo Văn H và Phạm Thị H đã đồng ý, thống nhất với ý kiến của bị đơn, chỉ có đại diện cho ông Trương Tấn T không đồng ý.

Do nguyên đơn và các ông bà Trảo Văn H và Phạm Thị H đã thống nhất ý kiến với bị đơn nên sau khi hòa giải ở UBND phường, bị đơn xây dựng thêm một đoạn tường phía trước nhà, thuộc thửa đất 950, nối vào hiên nhà cũ bà P đã xây dựng trước đó, không ảnh hưởng đến thửa 5956.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ tường rào trả lại đường đi chung có chiều ngang 1,5m và chiều dài 50m. Sau đó nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần tường mới xây lấn đường đi chung có chiều ngang 0,6m và chiều dài 15m để trả lại con đường đi chung như hiện trạng trước đây. Bị đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Tấn T, bị đơn không đồng ý bởi vì thửa đất 5956 là lối đi chung của các hộ dân bên trong để đi ra đường Nguyễn Chí T, sử dụng từ lâu. Do vậy, ông T yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 38,6 m² thuộc thửa đất 5956 là không có căn cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Tấn T do ông Nguyễn Hoàng M đại diện trình bày:*

Ông T là chủ sử dụng thửa đất số 949 tờ bản đồ số 60 diện tích 234,8m² theo Giấy chứng nhận QSD đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03540/AT ngày 09/5/2014, có tứ cận: Đông giáp đất của bà Trương Mỹ Linh; Tây giáp đất của ông Trương Minh C (nay là bị đơn); Nam giáp đường Nguyễn Chí T ; Bắc giáp đất ông Hai Sinh. Quá trình sử dụng đất, ông T chưa xác lập hàng rào ranh giới đất theo giấy chứng nhận được cấp. Quyền sử dụng diện tích đất này có nguồn gốc là do ông T nhận thừa kế từ cha mẹ diện tích đất khoảng 270m² nhưng do quá trình đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất có sai sót nên diện tích ghi trên giấy chứng nhận là 234,8m², thực tế ông T đang sử dụng diện tích khoảng 270m², có tứ cận nêu trên (chênh lệch khoảng 38m²) diện tích chênh lệch này được xác định thửa đất 5956 theo Mẫu trích đo địa chính có đo đạc chính lý số 132-2021 ngày 10/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, bị đơn xây dựng hàng rào trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T ; nguyên đơn sử dụng một phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông T làm lối đi. Ông T yêu cầu công nhận cho ông T được sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 38,6m² thửa đất 5956 và yêu cầu ông Phạm Văn T phải chấm dứt hành vi sử dụng diện tích đất làm lối đi khoảng 38,6m² trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Minh P trình bày ý kiến bằng văn bản:* Bà P trước đây là chủ thửa đất số 950, tờ bản đồ 60. Ngày 11/7/2008 gia đình bà P có lập biên bản thỏa thuận với gia đình bà Nguyễn Thị Trúc Đ để chừa lối đi có chiều ngang 1,5m x dài 50m để làm lối đi chung. Năm 2015, gia đình bà P tiếp tục làm biên bản thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Thu L (hộ có đất phía trong) về lối đi này. Năm 2019, bà P chuyển nhượng cho bị đơn quyền sử dụng đất thửa 950 và có nói rõ về đường đi. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị bị đơn giữ nguyên hiện trạng lối đi ngang 1,5m x dài 50m để làm lối đi chung cho các gia đình có nhà phía trong.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc H trình bày:* Ông H là chồng bị đơn thống nhất ý kiến với người đại diện hợp pháp của bị đơn. Ông H không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Thành Th trình bày bằng văn bản:* Năm 2018, bà H có nhận chuyển nhượng diện tích đất 80m² trong tổng số 110,6m² của bà Lê Thị Q thuộc thửa 2502 tờ bản đồ số 60 diện tích 110,6m² (Giấy chứng nhận QSD đất số CK 721834 ngày 24/01/2018). Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì trên giấy chứng nhận không thể hiện lối đi từ đường Nguyễn Chí T vào nhưng trên thực tế có lối đi rộng 1,5m x dài 50m để đi lại và gia đình bà H, ông Th đã sử dụng từ đó tới nay. Gần đây, bị đơn xây dựng tường rào lấn chiếm lối đi chung, hiện lối đi có chiều rộng có chỗ chỉ còn 1,1m, có chỗ chỉ còn 0,7m và chiều dài 50m. Bà H và ông Th thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trảo Văn H có trình bày bằng văn bản:* Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 947 có diện tích 160m² thuộc tờ bản đồ 60 theo Giấy chứng nhận QSD đất số CD 7899156 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cấp ngày 13/01/2017. Ông H nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Thu L. Khi ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì trên giấy chứng nhận QSD đất có thể hiện lối đi từ đường Nguyễn Chí T vào đất và thực tế có con đường rộng 1,5m x dài 50m. Khi nhận chuyển nhượng, bà L có nói cho ông H biết là đã thỏa thuận với bà P về lối đi và có đưa cho ông H giấy thỏa thuận nêu trên. Bị đơn đã xây tường rào lấn chiếm lối đi nói trên và hiện nay lối đi có chỗ chỉ còn 1,1m, có chỗ chỉ còn 0,7m và chiều dài 50m. Ông H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự số 97/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thu P về việc tháo dỡ tường xây chiều dài 3,57m x chiều rộng 0,22m có diện tích 0,4m² lấn thửa 5956 tờ bản đồ 60 thuộc khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Công nhận lối đi thuộc thửa 5956 tờ bản đồ 60 tọa lạc tại khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu P phải tháo dỡ bức tường xây dài 11,76m thuộc thửa 950 tờ bản đồ số 60 thuộc khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn T về việc công nhận diện tích 38,6m² thuộc thửa 5956 tờ bản đồ 60 tọa lạc tại khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Trương Tấn T và không chấp nhận yêu cầu buộc ông Phạm Văn T phải chấm dứt hành vi sử dụng thửa 5956 tờ bản đồ 60 làm lối đi.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Thành Th; ông Trảo Văn H: Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T, buộc bị đơn tháo dỡ bức tường xây dài 11,76 m thuộc thửa 950 (lấn chiếm lối đi).

Ông Trương Tấn T (do ông Nguyễn Hoàng M là người đại diện theo ủy quyền) có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày

30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Tấn T.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Nguyên đơn không thể xác định được ranh giới của thửa 5956, do nguyên đơn chỉ thừa hưởng quyền của các chủ đất cũ đã thỏa thuận đường đi chung là 1,5mx50m. Bị đơn có nghĩa vụ xác định ranh của thửa 5956. Các hợp đồng thỏa thuận trước đây đã được trả tiền, có thỏa thuận về đường đi nên hồ sơ về đường đi chung là đầy đủ. Nguyên đơn không thể chứng minh đường đi chung nằm trên thửa đất nào. Căn cứ hồ sơ và chứng cứ của nguyên đơn cung cấp, đề nghị Hội đồng xét xử phán quyết đường đi chung.

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 trình tự thủ tục của phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 309-2022 ngày 25/6/2022 thì phần đất nguyên đơn tranh chấp là theo các mốc “A,B,C,D: các cột mốc phạm vi đường đi theo yêu cầu của nguyên đơn”, phần này giáp với thửa đất 5956. Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2019 và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2021 thì nguyên đơn chỉ yêu cầu “*Công nhận đây là đường đi chung của các hộ dân*” mà không yêu cầu công nhận thửa đất 5956 là lối đi chung cho các hộ. Như vậy, phần đất nguyên đơn tranh chấp giáp trực tiếp với thửa 5956, không phải là thửa đất 5956 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên thửa 5956 là đường đi chung là giải quyết không đúng vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T cho rằng thửa đất 5956 có nguồn gốc nhận thừa kế của cha mẹ ông là cụ Trương Văn H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc thửa 5956 có phải đất của cụ Trương Văn H tách ra hay không.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông T đều có yêu cầu đối với thửa 5956 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai. Nếu làm rõ thửa đất 5956 có nguồn gốc từ đất của ông Trương Minh C và bà Phan Thị Minh P hoặc của cụ Trương Văn H và cụ Trần Thị Đ thì cần phải đưa những người thừa kế của ông C, cụ H, cụ Đ tham gia vụ án.

Ngoài ra, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều tranh chấp đối với thửa 5956 nhưng Tòa án sơ thẩm lại thiết lập 2 mệnh trích lục riêng biệt, không thể hiện tọa độ góc ranh thửa 5956, nên khó đánh giá chứng cứ, khó thi hành trên thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự; xác minh, thu thập chứng cứ không đầy đủ, vi phạm tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân

sự năm 2015 nên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T có cơ sở chấp nhận một phần.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Thành Th, ông Trảo Văn H có nội dung kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đây là quyền kháng cáo của nguyên đơn, nguyên đơn không kháng cáo nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Thành Th, ông Trảo Văn H không có quyền kháng cáo. Tuy nhiên, Viện kiểm sát đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên quyền lợi của bà H, ông Th và ông H vẫn được xem xét khi thụ lý sơ thẩm lại.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T ; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H , ông Thắng, ông H . Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các đơn kháng cáo của ông Trương Tấn T, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Thành Th và đơn của ông Trảo Văn H đều nộp trong thời hạn luật định, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Thành Th, ông Trảo Văn H:

Bà H , ông Thắng, ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên nguyên đơn, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể là phần Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (phần yêu cầu bị đơn tháo dỡ tường xây dài 11,76m thuộc thửa 950, tờ bản đồ số 60 để trả lại hiện trạng đường đi 1,5m x 50m cho các hộ có nhà ở bên trong).

Nguyên đơn và các đương sự có đơn kháng cáo căn cứ vào lời khai của người chuyển nhượng đất cho mình (chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị Trúc Đ, bà Nguyễn Thị Thu L) xác định đường đi theo thoả thuận rộng 1,5m, dài 50m là không có căn cứ. Bởi lẽ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: nguồn gốc thửa đất 950 của bị đơn nhận chuyển nhượng của bà P, diện tích 327m². Bị đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS08989 ngày 30/9/2019 đối với thửa đất số 950, diện tích

327m²; hình thể thửa đất 950 có một phần tiếp giáp vỉa hè đường Nguyễn Chí T, rộng 1,21m; chiều dài thửa 950 giáp thửa 5956, kích thước chiều ngang thửa 5956 (hiện trạng là đường đi) có chiều dài 39,82m (21,09m + 18,73m). Tại Biên bản ghi nhận về việc tự thỏa thuận đường đi chung và thoát nước ngày 11/7/2016 tại Ủy ban nhân dân phường B, thị xã T (nay là thành phố T) thì gia đình bà P (chủ đất chuyển nhượng cho bị đơn) có thỏa thuận với bà L là người đại diện cho 04 hộ sử dụng đất phía trong với nội dung đường nội bộ 1,5m, dài 50m từ đầu đường Nguyễn Chí T đến hết đất của bà P dùng để làm lối đi chung, điều này cũng chỉ là sự ghi nhận theo ý kiến của các bên đương sự, không có sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước đường đi.

Xét thấy, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện bị đơn đang quản lý sử dụng hai thửa đất, trên đất có nhà ở chính thuộc thửa 950 và nhà tạm cho thuê kinh doanh thuộc thửa 2147 và một phần thửa 950 (nhà tạm trước nhà ở chính và tiếp giáp với hành lang đường Nguyễn Chí T); liền kề tường nhà ở chính và nhà cho thuê của bị đơn (hông tường nhà bên phải theo hướng ngoài đường Nguyễn Chí T vào) là đường đi vào nhà nguyên đơn và nhà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H, ông Th, bà H; hiện trạng đường đi không thẳng, gấp khúc theo chân tường nhà bị đơn, bên dưới đường đi là cống thoát nước sinh hoạt; đường đi thuộc thửa 5956. Kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 2147, thửa 950 tờ bản đồ 60; diện tích tường nhà bị đơn lấn thửa 5956 là 0,4m², không có chứng nào xác định rõ kích thước, hình thể đường đi đang tranh chấp. Bị đơn sử dụng đúng ranh giới thửa đất 950 và 2147.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H, ông Th và ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không có chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp, nên không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn tự nguyện tháo dỡ phần tường xây dựng trên diện tích 0,4m² nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Tấn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T có yêu cầu độc lập, cho rằng khi gia đình ông thỏa thuận chia thừa kế tài sản của cha mẹ để lại thì phần ông T được hưởng khoảng 270m² nhưng hiện nay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích ông có 234,8m², thiếu 38,6m² thuộc thửa 5956 là đường đi đang tranh chấp. Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 38,6m² thuộc thửa 5956 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Xét thấy, tại biên bản làm việc ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân phường B, thị xã T (nay là thành phố T) thể hiện gia đình cụ H là cha của ông T phân chia thừa kế cho các con, trong đó phần ông T được chia là 234,8m². Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH03540/AT ngày 09/5/2014 ông T được cấp

đúng diện tích mà ông T được phân chia thừa kế. Diện tích 234,8m² của ông T thuộc thửa 949 tờ bản đồ 60 (B3). Kết quả đo đạc thực tế thể hiện đường đi không lần thửa đất của ông T. Mặt khác, trong sơ đồ vị trí thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận QSD đất của nguyên đơn và bà H, ông H, ông Th đều thể hiện đường đi. Vì vậy, ông T kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng của ông đối với diện tích 38,6m² thuộc đường đi thực tế nguyên đơn và một số hộ dân khác đang sử dụng là không có căn cứ.

[3] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Nguyên đơn xác định đường đi theo các mốc A, B, C, D, theo kết quả xem xét thẩm định thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 950 thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Thực tế, có đường liền kề thửa 950 là thửa 5956, hiện trạng đường phía dưới đất có cống thoát nước; phần ký hiệu A, B, C, D xác định là phần đất tranh chấp nhưng thuộc thửa 950 của bị đơn. Theo thỏa thuận của các chủ đất cũ thể hiện tại biên bản ghi nhận sự tự thỏa thuận đường đi chung và đường thoát nước ngày 11/7/2016 đã thể hiện về đường đi chung. Thửa đất thuộc QSD của ông T (thửa hưởng di sản của cụ H) không thuộc thửa 5956. Vì vậy, không có cơ sở hủy án sơ thẩm.

[4] Xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phần quyết định không tuyên cụ thể vị trí, ranh giới đường đi đang tranh chấp sẽ khó khăn trong trường hợp phải thi hành án. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Tấn T, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Thành Th và ông Trảo Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về nội dung tuyên như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (đường đi chung).

Xác định quyền sử dụng đất theo hiện trạng đường đi chung thuộc thửa 5956 tờ bản đồ 60, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vị trí

đường đi chung điểm đầu từ vỉa hè đường Nguyễn Chí T, điểm cuối giáp thửa 2502, chiều dài đường đi (tính từ ngoài đường Nguyễn Chí T vào) bên trái giáp chân tường nhà (bao gồm nhà tạm và nhà ở chính) của bị đơn (bà Nguyễn Thị Thu P) bên phải giáp thửa 949 của ông Trương Tấn T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thu P về việc tự tháo dỡ tường xây (thuộc phần nhà tạm) có chiều dài 3,57m x chiều rộng 0,22m, diện tích 0,4m² lấn thửa 5956 tờ bản đồ 60, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ bức tường xây dài 11,76m thuộc thửa 950 tờ bản đồ 60 thuộc khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn T về việc tranh chấp diện tích 38,6m² thuộc thửa 5956 tờ bản đồ 60, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Trương Tấn T, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Tấn T buộc ông Phạm Văn T phải chấm dứt hành vi sử dụng thửa 5956 tờ bản đồ 60 làm đường đi.

(Hiện trạng đường đi được thể hiện theo sơ đồ kèm theo bản án).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Trương Tấn T phải nộp 34.880.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 4.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002606 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; ông Trương Tấn T còn phải nộp 30.130.000 đồng (ba mươi triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Ông Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp, trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền 1.575.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa theo Biên lai thu tiền số 0046249 ngày 02/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Tấn T, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Thành Th, ông Trảo Văn H không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Trương Tấn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003434 ngày 19/10/2022 do ông Nguyễn Hoàng M nộp thay ông Trương Tấn T; trả lại cho bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Thành Th số tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003492 ngày 28/10/2022, số 0003493 ngày 28/10/2022 do bà Phạm Thị H nộp; trả lại cho ông Trảo Văn H số tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003494 ngày 28/10/2022 do bà Lê Vũ Ái Linh nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh