

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 215/2024/DS-PT
Ngày 23 - 9 - 2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất
và lối đi chung"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17, 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2024/TLPT-DS ngày 18/7/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2024/QĐ-PT ngày 05/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 248/2024/QĐ-PT ngày 27/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường Q, Phường H, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Khải T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Quang M, sinh năm 1974 (vắng mặt) và bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Xuân K, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Chung cư K, A Lê Hồng Phong N dài, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường Q, Phường H, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P: Ông Trần Khải T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.3. Ngân hàng TMCP A;

Địa chỉ: Tầng A, 2, 3 tòa nhà G, C H, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q – Chức vụ: Phó Tổng giám đốc Thường trực Ngân hàng TMCP A (vắng mặt); ông Hoàng Công S, sinh năm 1989 – Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ Ngân hàng TMCP A (vắng mặt) và bà Trần Thị T1, sinh năm 1991 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP A (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1955; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 6 năm 2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thế Đ và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thế Đ là chủ sử dụng đất của thửa đất số 429, tờ bản đồ số 3 diện tích 6.170m² tọa lạc tại xã T, huyện T, (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Thế Đ vào ngày 18/6/1998 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số M 144819 do UBND huyện T cấp.

Nguồn gốc của thửa đất trên như sau: Do cha ông Đ là ông Nguyễn Văn T2 cho ông Đ vào năm 1994, ông Đ trực tiếp sử dụng từ năm 1994 đến năm 1998 thì thực hiện đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật. Thửa đất trên mang tên cá nhân ông Đ nhưng ông Đ xác định đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị P.

Quá trình sử dụng đất:

Ngày 12/12/2002 ông Đ làm thủ tục tách thửa 429 ra thành 02 thửa mới với diện tích 648m² để chuyển nhượng cho ông Hồ Quốc T3, bà Trần Thị O và ông Hoàng Nhật Q1. Cụ thể chuyển nhượng diện tích 324m² cho ông Hồ Quốc T3, bà Trần Thị O và 324m² chuyển nhượng cho ông Hoàng Nhật Q1.

Ngày 20/5/2003 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 150m² (cắt từ thửa 429) cho bà Nguyễn Thị Thoại P1 và diện tích 155m² (cắt từ thửa 429) cho ông

Nguyễn Thế P2. Ngày 23/8/2018 tiếp tục chuyển nhượng diện tích 4664m² thuộc thửa 429 cho ông Phan Xuân K. Sau khi ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K thì giữa ông Đ và ông K thoả thuận ông K sẽ có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Ông Đ ký xong hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng là hoàn thành trách nhiệm của mình.

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số M 144819 (bản chính), khi ông Đ chuyển nhượng cho ông K thì đã giao giấy chứng nhận QSDĐ bản chính để ông K đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền, sau đó ông Đ không thấy ông K trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ bản chính nên ông Đ không biết Giấy chứng nhận QSDĐ bản chính đang ở đâu. Ông Đ nhiều lần liên hệ với ông K để hỏi về Giấy chứng nhận QSDĐ bản chính nhưng không liên hệ được.

Sau khi chuyển nhượng cho ông K đến nay thì ông Đ không tiếp tục chuyển nhượng cho ai. Như vậy, theo giấy chứng nhận QSDĐ hiện nay ông Đ còn diện tích 548m². Sau khi bán đất cho ông K ông Đ chuyển lên S ở và hoàn toàn không đến thăm nom đất. Cuối năm 2019 ông Đ đến thăm nom đất thì thấy ông Trần Quang M và bà Trần Thị Thu H đã xây dựng hàng rào trên đất của ông Đ, như vậy ông Đ xác định ông M, bà H đã xây dựng lấn chiếm trên diện tích đất 548m² của ông Đ.

Sau khi đo đạc, căn cứ Mảnh trích đo địa chính ngày 01/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác định diện tích đất ông M, bà H sử dụng chồng lấn lên thửa 429 là 417,6m² thể hiện tại các điểm (g-B-7-c-g).

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông M, bà H trả lại cho ông Đ diện tích đất đã lấn chiếm là 417,6m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Yêu cầu ông M, bà H tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm là 417,6m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại hiện trạng đất trống cho ông Đ.

Đối với tranh chấp về lối đi chung: Trước đây giữa thửa 429 của ông Đ và thửa 430 của ông Nguyễn Thế C (thửa 430 sau đó được hợp thửa nay là thửa 1982, tờ bản đồ số 3 mang tên ông M, bà H) thì ông Đ và ông C có thoả thuận để 01 lối đi chung giữa 02 thửa đất với chiều rộng khoảng 5m và chiều dài khoảng 107m.

Nay 1 phần của lối đi chung này ông M, bà H đã chiếm dụng được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 01/8/2022 tại các điểm A-4-5-C-8-A. Do đó nay ông Đ yêu cầu ông M, bà H phải trả lại lối đi chung này để ông Đ sử dụng. Đối với lối đi chung này không nằm trong diện tích của thửa 429 mà là lối đi giáp thửa 429.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2023, bị đơn - ông Trần Quang M trình bày:

Ông M cùng vợ là bà Trần Thị Thu H là chủ sử dụng đất của thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 51, tờ bản đồ số 99) tọa lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 6.850m². Đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CL 802359 ngày 05/03/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Trần Quang M, bà Trần Thị Thu H ngày 19/7/2019.

Nguồn gốc đất: Do ông M, bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân T4, bà Đỗ Thị K2 vào năm 2019. Tại thời điểm ông M, bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ thì đất không có tranh chấp với ai. Hiện trạng đất đã được xây dựng tường bao xung quanh. Ông M xác định diện tích đất ông nhận chuyển nhượng có tường bao phân định ranh giới rõ ràng, ông không lấn chiếm đất của ai.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/10/2022 bị đơn - bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Quang M. Bà và ông Trần Quang M là chủ sử dụng của thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 51, tờ bản đồ số 99) tọa lạc tại khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất có diện tích 6.850,0m². Đất được Nhà nước công nhận QSDĐ cho vợ chồng bà vào ngày 19/7/2019 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CL 802359.

Nguồn gốc của thửa đất trên: Do bà và ông M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân T4 và bà Đỗ Thị K2 vào năm 2019. Quá trình sử dụng đất từ năm 2019 đến nay vợ chồng bà sử dụng đất đủ diện tích và đúng ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm và chồng lấn lên ranh giới đất của ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà không đồng ý.

4. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP A trình bày:

Ngân hàng TMCP A và ông Trần Quang M, bà Trần Thị Thu H đã ký các hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng cho vay từng lần số 3145/19/TD/L.5 ngày 10/10/2019 với nội dung: Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng, mục đích vay: bồi hoàn tiền nhận chuyển nhượng các bất động sản tại địa chỉ thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03 khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thời hạn vay: 240 tháng, tính từ thời điểm giải ngân; Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thanh toán nợ theo phân kỳ hàng tháng.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông M, bà H số tiền 20.000.000.000 đồng vào ngày 11/10/2019.

Hợp đồng cho vay từng lần số 0732/21/TD/L.5 ngày 05/4/2021 với nội dung: Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng, mục đích vay: bồi hoàn tiền nhận chuyển nhượng các bất động sản tại địa chỉ thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thời hạn vay: 360 tháng, tính từ thời

điểm giải ngân; Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thanh toán nợ theo phân kỳ hàng tháng.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông M, bà H số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngày 13/4/2021.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay trên, ông M, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP A tài sản là QSDĐ đối với thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 51, tờ bản đồ số 99) khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo hợp đồng thế chấp số 3145/19/TC/L.5 ngày 10/10/2019.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Đ về tranh chấp QSDĐ với ông M, bà H thì Ngân hàng có ý kiến như sau: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất số 1982, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 51, tờ bản đồ số 99) tọa lạc tại khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời điểm ông M, bà H thế chấp cho Ngân hàng không có tranh chấp với ai về QSDĐ, được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phan Xuân K:

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành xác minh, đăng báo thông báo quá trình tố tụng cho ông Phan Xuân K trên báo đài để ông K liên hệ đến Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông đối với tranh chấp trên theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên ông K không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản thể hiện quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng để xét xử vắng mặt ông K theo quy định của pháp luật.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Đ đối với ông Trần Quang M, bà Trần Thị Thu H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và lỗi đi chung”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 06/02/2024, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn (do người đại diện theo ủy quyền - ông Trần Khải T ký đơn kháng cáo) có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

9. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 8, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 để tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế Đ (do ông Trần Khải T đại diện ủy quyền ký đơn) đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thế Đ (do ông Trần Khải T đại diện ủy quyền ký đơn) thì thấy:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thế Đ về việc yêu cầu ông Trần Quang M, bà Trần Thị Thu H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 417,6 m² thuộc thửa 429, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T thì thấy:

[2.1.1] Ông Nguyễn Thế Đ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 429, tờ bản đồ số 3, có diện tích 6.170 m² (trong đó có 300m² đất thổ cư và 5870m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã P, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 144819 của UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Thế Đ ngày 18/6/1998.

Xét sự biến động về thửa đất 429, tờ bản đồ số 3:

Ngày 12/12/2002 ông Đ làm thủ tục tách thửa 429 ra thêm 02 thửa mới với diện tích 648m² để chuyển nhượng cho ông Hồ Quốc T3, bà Trần Thị O và ông Hoàng Nhật Q1. Cụ thể chuyển nhượng diện tích 324m² cho ông Hồ Quốc T3, bà

Trần Thị O và chuyển nhượng diện tích 324m² cho ông Hoàng Nhật Q1. Diện tích còn lại của thửa 429 là: 5.522 m².

Ngày 20/5/2003 tiếp tục làm thủ tục tách thửa 429 ra thêm 02 thửa mới với diện tích 310m² để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế P2 và bà Nguyễn Thị Thoại P1. Cụ thể chuyển nhượng diện tích đất 155m² cho bà Nguyễn Thị Thoại P1 và chuyển nhượng diện tích 155m² cho ông Nguyễn Thế P2. Diện tích còn lại của thửa 429 là: 5.212 m².

Ngày 03/7/2018 ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Xuân K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3903 quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, với nội dung: Chuyển nhượng thửa đất số 429, tờ bản đồ số 3 tọa tại xã P, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích chuyển nhượng 5.212m². Theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thì: các bên thỏa thuận ông K có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ông Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K để ông K làm thủ tục đo đạc và đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng, ông Phan Xuân K đã làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật, để thực hiện điều chỉnh biên động sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 20/7/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã tiến hành đo đạc xác minh ranh giới thửa đất và hiện trạng sử dụng đất, xác định thửa 429 qua đo đạc thực tế có diện tích 4664m², diện tích giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 548m², nguyên nhân giảm do quá trình đo đạc lần đầu có sai sót và do mở rộng đường giao thông hiện hữu. Biên bản đo đạc giảm diện tích được ông Phan Xuân K ký xác nhận. Năm 2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thực hiện điều chỉnh biên động của thửa đất số 429, xác định diện tích thửa đất đo đạc lại là 4664m² (trong đó có 300m² đất ở và 4364m² đất trồng cây lâu năm). So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất thực tế giảm 548m². Ngày 19/9/2018 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Xuân K đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 3, diện tích được công nhận là 4.664m² (trong đó có 300m² đất ở và 4.364m² đất trồng cây lâu năm), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 656471.

Như vậy, đến ngày 3/7/2018, ông Nguyễn Thế Đ đã ký chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất của thửa 429, tờ bản đồ số 3 thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 144819 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Thế Đ ngày 18/6/1998. Việc ông K thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan để đăng ký quyền sử dụng đất là phù hợp với thỏa thuận của các bên. Mặt khác, việc biên động giảm diện tích của thửa 429 không phụ thuộc vào đơn đăng ký biên động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 04/7/2018 mà là căn cứ theo biên bản xác minh ranh giới thửa đất và hiện trạng sử dụng đất được lập ngày 20/7/2018 có xác nhận của UBND phường T, tại biên bản xác minh trên có chữ ký xác nhận của ông Phan Xuân K.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho diện tích đất tranh chấp (đo thực tế 417,6 m²) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Đồng thời, việc giảm diện tích thực tế so với diện tích nhận chuyển nhượng thì người bị xâm phạm quyền lợi là ông K, không phải ông Đ. Tuy nhiên, từ năm 2018 đến nay, ông K không khởi kiện ông Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng.

[2.1.2] Xét quá trình sử dụng đất của thửa 51, tờ bản đồ số 99 (thửa cũ là 1982, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang M, bà Trần Thị Thu H thấy:

Thửa 51, tờ bản đồ số 99 (thửa cũ là 1982, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được nhập từ các thửa 430, 493, 674 tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Thu H1. Ngày 26/12/2013 ông L, bà H1 chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Phạm Ngọc T5, bà Lý Khán N. Ông T5, bà N đã thực hiện thủ tục nhập các thửa 430, 493 và 674 tờ bản đồ số 3 thành 01 thửa mới là thửa 430 với tổng diện tích 12.190m². Ngày 31/3/2017 ông T5, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 430 cho ông Nguyễn Xuân T4, bà Đỗ Thị K2. Ngày 24/01/2018 ông T4, bà K2 tách thửa 430 ra thành 01 thửa mới là 1967 với diện tích 5.292m² để chuyển nhượng cho bà Trần Thị T6. Phần diện tích còn lại của thửa 430 đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với số thửa mới là 1982, tờ bản đồ số 3, diện tích 6850m². Ngày 19/7/2019 ông T4, bà K2 chuyển nhượng cho ông M, bà H thửa 1982 với toàn bộ diện tích 6850m². Ngày 10/10/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận thửa 1982, tờ bản đồ số 3 có thay đổi thành thửa 51, tờ bản đồ số 99.

Như vậy, qua xem xét quá trình biến động đất đai của thửa đất số 51 qua các thời kỳ không ghi nhận tranh chấp giữa các hộ giáp ranh của thửa đất số 51 về quyền sử dụng đất, ranh giới đất. Ông Đ là chủ sử dụng của thửa 429 giáp ranh với thửa đất số 51 nhưng đến trước thời điểm ông Đ chuyển nhượng đất cho ông K2 giữa ông Đ và chủ sử dụng qua các thời kỳ của thửa đất số 51 cũng không có tranh chấp gì về ranh giới đất.

[2.1.3] Phần diện tích đất tranh chấp do ông Đ chỉ ranh là 417,6m² được nói từ các điểm (5-B-7-C-5) thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 187 - 2022 ngày 01/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P nằm trong ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 99 (thửa cũ 1982, tờ bản đồ số 3) thuộc quyền sử dụng đất của ông M, bà H. Do đó, không có căn cứ để cho rằng ông M, bà H sử dụng đất lấn chiếm sang thửa 429, tờ bản đồ số 03. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ về việc buộc ông M, bà H giao trả lại diện tích đất 417,6 m².

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thế Đ về việc công nhận phần diện tích đất 351m² thể hiện tại các điểm (A-4-5-C-8-A) trên Mảnh trích đo địa chính

số 187 – 2022 ngày 01/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P là lỗi đi chung thì thấy:

Thứ nhất, từ ngày 03/7/2018, ông Nguyễn Thế Đ không còn sử dụng diện tích đất nào có liên quan đến phần diện tích đất mà ông Đ cho rằng đó là lỗi đi chung.

Thứ hai, xét chứng cứ ông Đ cung cấp là Thông báo số 10/TB – UBX (không thể hiện ngày tháng năm) thì thấy: Nội dung của thông báo là thông báo kết quả giải quyết về việc tranh chấp đất thổ cư và cây ăn trái của hộ ông Nguyễn Thế C và ông Nguyễn Thế Đ không xác định được vị trí, thửa đất và diện tích của lỗi đi chung. Căn cứ Thông báo trên, Tòa án đã thu thập chứng cứ tại UBND phường T liên quan đến việc ban hành Thông báo, UBND phường T có văn bản trả lời như sau: *“Hồ sơ giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thế C liên quan đến Thông báo số 10/TB-UBX của UBND xã P (nay là phường T): UBND phường T chia tách từ xã P vào năm 2004, trải qua nhiều thời kỳ công chức địa chính – xây dựng quản lý, hiện nay không còn hồ sơ giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thế C được lưu trữ tại phường T”*. Đồng thời, thửa 430 nguồn gốc có phải của ông Nguyễn Thế C không thì hiện nay Tòa án không xác định được vì quá trình Tòa án thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy ban đầu của các thửa đất tranh chấp không thể hiện thửa 430 có nguồn gốc của ông Nguyễn Thế C mà người đăng ký quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị T7. Do đó, nội dung tại thông báo này không có căn cứ để xác định lỗi đi chung nằm giữa hai thửa đất 429 và 430 như lời trình bày của ông Đ.

Mặt khác căn cứ bản đồ giải thửa qua các thời kỳ đối với thửa 429 và các thửa đất giáp ranh thửa 429, cụ thể bản đồ giải thửa năm 1997, năm 2008 đều không thể hiện có đường đi giáp ranh giữa thửa 429 và thửa 430 (sau này là thửa 1982, nay là thửa 51).

Căn cứ Sơ đồ vị trí ngày 14/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đối với thửa 429 thì tại vị trí phía Đông của thửa đất có đường đất 3m và phía Nam của thửa đất có đường đất 5m, tại vị trí phía Tây giáp với thửa 1982, không thể hiện có con đường.

Tại Mảnh trích đo địa chính số 187 – 2022 ngày 01/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác định diện tích đất 351m² thể hiện tại các điểm (A-4-5-C-8-A) nằm trong ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 51 thuộc quyền sử dụng đất của ông M, bà H.

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 351m² thể hiện tại các điểm (A) là lỗi đi chung là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện này của ông Đ là phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Đ.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập các chủ đất đã đi lỗi đi này vào tham gia vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì thấy:

Hiện trạng khuôn viên thửa đất 430 (nay là thửa 51) tờ bản đồ số 3 đã được gia đình ông M, bà H trực tiếp xây dựng hàng rào, xây dựng nhà xưởng, dựng trạm điện, trụ điện, trồng cây, không phải sử dụng làm lối đi. Các hộ dân mà trước đây nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thế Đ có lối đi khác, không sử dụng phần đất tranh chấp mà gia đình ông M, bà H đang thực tế sử dụng để làm lối đi; không có đơn yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp. Do đó, ông Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người ở phía trong tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần phải hủy án sơ thẩm là không có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu là phù hợp.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu là phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo - ông Đ phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Áp dụng: Điều 8, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, 29 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Đ đối với ông Trần Quang M, bà Trần Thị Thu H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung”;

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thế Đ phải nộp toàn bộ số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) và đã nộp đủ.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thế Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005505 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Đ đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu số 0003034 ngày 22/2/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Đ đã nộp xong.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/9/2024).

6. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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.

(Kèm theo Bản án là Bản trích đo địa chính số 187 – 2022 ngày 01/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long