

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 267/2023/DS-GĐT

Ngày: 16/11/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
làm lối đi chung.

**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: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường.
Ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 11 năm 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 làm lối đi chung*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Đông K, sinh năm 1968;

2.2. Bà Dương Thị Ngọc D, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976;

3.2. Ông Lê Tiến P, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.3. Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3.4. Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Địa chỉ: Quốc lộ A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Thái C trình bày:

Vào khoảng năm 2014, ông C có nhận chuyển nhượng diện tích 2.610,3m thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước từ bà Nguyễn Thị Mỹ T2. Sau khi nhận chuyển nhượng ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 925076 ngày 20/01/2016.

Khi nhận chuyển nhượng, giữa bà T2 và ông C có sự thỏa thuận là bà T2 sẽ chừa ra diện tích đất khoảng 1.200m² (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất 86, tờ bản đồ 21 của gia đình bà T2 sử dụng để làm lối đi chung. Phần diện tích đất này có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông C và ông K, phía tây giáp đường suối M, phía bắc giáp đất ông K, phía nam giáp đất ông C.

Đến năm 2015, ông K và bà D nhận chuyển nhượng một phần thửa số 86, tờ bản đồ 21 từ bà T2. Khi nhận chuyển nhượng bà T2 đã thông báo cho cả ông C và ông K, bà D là bà T2 không chuyển nhượng diện tích đất được chừa ra để làm lối đi chung (ngang 06m x dài 200m) và ông K, bà D đồng ý. Vì vậy, các bên đã làm các giấy cam kết: Giấy cam kết ngày 03/02/2015 do ông K, bà D tự lập có người chứng kiến là ông Nguyễn Thanh B và ông Dương Quốc S; Giấy cam kết ngày 03/02/2015 do bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Thái C, ông Nguyễn Đông K và ông Nguyễn Thanh B cùng lập.

Theo nội dung các bên cam kết, bà T2 chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 cho vợ chồng ông K, bà D và các bên thống nhất chừa ra một phần diện tích làm đường đi chung là ngang 06m x dài 200m. Bà T2 không chuyển nhượng phần diện tích 06m x 200m cho ông K, bà D và cũng không nhận tiền chuyển nhượng phần diện tích này từ ông K, bà D.

Tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay, ông K và bà D nhiều lần muốn lấn chiếm phần đất làm lối đi chung này, không muốn thực hiện cam kết trước đây. Vì vậy, ông C yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.200m² (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là lối đi chung của ông C và gia đình ông K, bà D và công nhận cả hai gia đình đều được sử dụng chung đối với diện tích đất này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2020, ông C yêu cầu chia đôi diện tích đất tranh chấp ra làm 02 phần, ông C được quản lý, sử dụng 1/2 thửa đất tranh chấp (khoảng 03m x 200m) để ông C có đất làm đường đi vào xưởng của ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Đỗ Văn T3 xác nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Yêu cầu Tòa án công nhận

quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.200m² (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295,1m²) là lối đi chung, công nhận cả hai gia đình đều được sử dụng chung đối với diện tích đất này và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý GCN QSDĐ cấp cho ông K, bà D để điều chỉnh lại cho phù hợp với diện tích đất thực tế của ông C.

2. Bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Cao K1 trình bày:

Vào khoảng tháng 02/2015 ông K, bà D có mua toàn bộ diện tích đất 3.706,7m² thuộc thửa đất số (86 cũ) nay là thửa đất số 427 của bà T2 và sử dụng từ đó đến nay. Ông C có diện tích đất thuộc thửa đất số 417 có nguồn gốc mua của bà T2. Sau đó, để thuận tiện cho gia đình ông C, gia đình ông K, bà D vẫn để ông C đi qua lại đất của ông K, bà D. Tuy nhiên, trong thời gian ông C sử dụng phần đất này làm lối đi đã để xảy ra tình trạng người ngoài vào chích hút ma túy làm mất an ninh trật tự. Đối với giấy cam kết ngày 03/02/2015 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, bị đơn ông K có ký vào giấy nhưng bà D không ký và không biết gì về nội dung các bên cam kết. Lý do ông K ký vào giấy là để tạo điều kiện cho ông C tạm thời đi nhờ trên phần đất tranh chấp, không đọc rõ nội dung trong giấy cam kết. Ông C không yêu cầu bà D ký vào giấy vào thời điểm viết giấy cam kết. Thực tế hiện nay phần đất của ông C có phần mặt tiền rộng, có đường khác đi vào xưởng, nên không nhất thiết phải đi trên phần đất này.

Ông K, bà D có đơn phản tố đề nghị Tòa án: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C vì ông C không có quyền lợi gì đối với diện tích đất mà bà D, ông K đang sử dụng hợp pháp; công nhận diện tích đất khoảng 1.200m² (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295.1m²) thuộc thửa số 86 là của ông K, bà D. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

3.1. Bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C.

3.2. Ông Lê Tiến P và bà Nguyễn Thị Mỹ T2 thống nhất trình bày:

Ông P, bà T2 có bán phần diện tích đất 3.706,7m² cho ông K, bà D. Ông P, bà T2 thỏa thuận giá với ông K, bà D; sau đó ủy quyền cho bà H ký hợp đồng sang nhượng đất với ông K, bà D. Ngày 03/02/2015, bà T2 không có ở P, bà T2 đánh máy tại Quảng Trị rồi gửi cho ông B (chồng bà H), nói ông B nếu ông C và ông K, bà D thống nhất con đường 06m x 200m là con đường mà ông C và ông K, bà D đi chung thì mới bán. Do bà T2 thấy các bên đã thống nhất cùng ký giấy cam kết nên mới đồng ý sang nhượng đất cho ông K, bà D. Theo bà T2, phần đất làm đường rộng 06m, dài 200m thuộc quyền sử dụng đất của 04 người: Ông C,

ông K, bà D và bà T2; phần đất này bà T2 ông P không bán mà chỉ để ông C và ông K đi chung; thời điểm đó bà T2 xin hiến đất làm đường nhưng không cho nên phải viết giấy tay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.295,1m² (có tứ cận và các cạnh như sơ đồ bản vẽ ngày 20/11/2019 thể hiện) nằm trong diện tích đất 3.706,7m² đất thuộc thửa 427, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, là lối đi chung của ông Nguyễn Thái C và gia đình bà Dương Thị Ngọc D, ông Nguyễn Đông K và công nhận cả hai gia đình đều được sử dụng chung đối với diện tích đất này.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận diện tích đất 1.295,1m² mà ông C tranh chấp là diện tích đất của bà Dương Thị Ngọc D và ông Nguyễn Đông K.

Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

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

Ngày 06/5/2021, ông C có đơn kháng cáo.

Ngày 03/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2021 đối với yêu cầu rút yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thị Ngọc D và ông Nguyễn Đông K.

Chấp nhận việc thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS v/v đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm.

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C: Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.295,1m² trong diện tích đất 3.706,7m²

đất thuộc thửa đất 427 (thửa 86 cũ), tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, là lối đi chung.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký biến động đất và điều chỉnh cho phù hợp đồng với diện tích đất thực tế mà ông K, bà D sử dụng sau khi trừ đi phần diện tích đất làm lối đi chung.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đông K và bà Dương Thị Ngọc D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất là cánh cổng sắt (di chuyển kéo được) ngang 6m, hàng rào xây bằng tường gạch do ông K bà D xây dựng năm 2015.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D về việc công nhận diện tích đất 1.295,1m² mà ông C tranh chấp là diện tích đất của bà Dương Thị Ngọc D, ông Nguyễn Đông K và yêu cầu đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Bản án phúc thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực thi hành bản án.

Ngày 10/3/2023, ông K và bà D có đơn đề nghị kháng nghị theo tục giám thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 50/2023/KN-DS ngày 29/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, 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 không chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đất tranh chấp có diện tích 1.295,1m² thuộc thửa 86 (nay là thửa 427) diện tích đất 3.706,7m² tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố B, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BS 266732 ngày 10/3/2015 cho ông Nguyễn Đông K và bà Dương Thị Ngọc D. Ông Nguyễn Thái C cho rằng vào năm 2014 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 86 (thửa mới là 417), bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đồng ý chừa lại lối đi chung chiều ngang 6m x chiều dài 200m nhưng sau đó không thực hiện mà tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông K và bà D, trong đó có một phần thửa 427 hiện đang tranh chấp. Do đó, ông C yêu cầu

Tòa án xác định diện tích đất 1.295,1m² (theo đo đạc thực tế) là lối đi chung; phía ông K, bà D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 86 (nay là thửa 427) của bà T2, trong đó có diện tích tranh chấp và hiện nay ông bà đã được cấp GCNQSDĐ.

[2]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[2.1]. Tại Giấy cam kết ngày 03/02/2015 do bà Nguyễn Thị Mỹ T2 lập có nội dung: *“Tháng 9/2014 tôi có bán cho anh Nguyễn Thái C 2.600m². Phần đất còn lại tôi đã mở 1 con đường chiều rộng 6m, chiều dài 200m. Tôi có viết giấy tay cho anh C là sau khi thỏa thuận mua bán tôi sẽ cho anh C đi trên con đường 6m mà tôi đã mở. Nay phần đất còn lại tôi bán cho vợ chồng anh Nguyễn Đông K và chị Nguyễn Thị Ngọc D1. Trước khi bán tôi đã thống nhất là chỉ bán phần đất còn phần đường 6m dài 200m tôi không bán, mà chỉ dùng đi chung đó là anh Nguyễn Thái C và vợ chồng anh Nguyễn Đông K..... Nếu sau này ai có ý kiến chiếm đoạt con đường trên thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Giấy cam kết có ký tên xác nhận nội dung của ông K, ông C và người làm chứng là ông Nguyễn Thanh B. Theo Kết luận giám định số 71/C09B ngày 25/12/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký mang tên bà Nguyễn Thị Mỹ T2 trong Giấy cam kết là của ông Lê Tiến P (chồng bà T2) giả chữ ký của bà T2, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà T2 thừa nhận Giấy cam kết do chính tay bà T2 lập; các đương sự khác gồm ông K, ông C, ông B cũng xác nhận chữ ký trong Giấy cam kết là của mình. Mặt khác, cũng trong cùng ngày 03/02/2015, giữa ông C và ông K còn lập Giấy cam kết với nội dung: ông K, bà D1 cam kết với ông C diện tích đất 6m x 200m thuộc quyền sử dụng chung của ông K và ông C, có xác nhận của đại diện chính quyền địa phương là ông Dương Quốc S và người làm chứng là ông Nguyễn Thanh B.

[2.2]. Tuy nhiên, nguồn gốc đất tranh chấp là của bà T2, sau khi bà T2 chuyển nhượng thửa đất 86 (nay là thửa 427) cho ông K, bà D1 thì ông, bà trực tiếp quản lý, sử dụng, đăng ký cấp GCNQSDĐ từ năm 2015; khi ông K, bà D1 đăng ký quyền sử dụng đất thì ông C, bà T1 ký giáp ranh đất và không có ý kiến phản đối. Về phía bà T2, mặc dù quá trình giải quyết vụ án bà T2 không có ý kiến về lối đi tranh chấp giữa ông C và K, nhưng cũng cần phải làm rõ ý chí của bà T2 đối với diện tích đất tranh chấp mà ông K, bà D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.3]. Mặt khác, theo GCNQSDĐ số BY 925076 ngày 20/01/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho ông C và Bản đồ đặc chính lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 20/11/2019 thể hiện: từ đường S (18 mét) đi vào thửa đất số 417 qua thửa đất số 326 diện tích 511,8m² của ông C. Như vậy, theo các tài liệu này thì thửa đất số 417 của ông C đã có lối đi riêng. Trường hợp này, để đảm bảo việc sử dụng đất của các bên ổn định, phù hợp với thực tế, Tòa án cần xem xét thẩm định

tại chỗ lại để xác định ông C có lỗi đi theo các tài liệu nêu trên hay không thì mới giải quyết triệt để vụ án.

[2.4]. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K, bà D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc các bên ký Giấy cam kết ngày 03/02/2015 không có giá trị pháp lý để xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã nêu trên. Còn Tòa án cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ diện tích tranh chấp là lỗi đi chung trong khi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông K, bà D1 và nguồn gốc đất là của bà T2 nhưng không làm rõ ý chí của bà T2 là không đúng như phân tích và nhận định nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 325; điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/2023/KN-DS ngày 29/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi chung*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thái C với bị đơn là ông Nguyễn Đông K và bà Dương Thị Ngọc D; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

3/ 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 Bình Phước (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND thị xã Phước Long;
- Chi Cục THADS thị xã Phước Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_19b

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

Huỳnh Thanh Duyên

