

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 457/2023/DS-PT
Ngày 18-10-2023
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất (lỗi đi)”

**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 Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 11 và 18 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 282/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2023/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị B, sinh năm 1954; thường trú: số A, đường Đ, tổ F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

- Ông Trương Minh T, sinh năm 1979; trú tại: số nhà A, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Ông Lê Thanh B1, sinh năm 1995; trú tại: thôn C, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021)

Địa chỉ liên hệ của ông T và ông B1: số F, đường P, khu phố D, phường P, T, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1940; trú tại: số I, đường Đ, tổ F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Phạm Đình N, sinh 1986; trú tại: A, tổ I, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020), vắng mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978 – Luật sư văn phòng Luật sư Võ Tân Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

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

- Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1975, có mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1981, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1983, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

- Ông Nguyễn Thanh H4, sinh 1992, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: số A, đường Đ, tổ F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1981; trú tại: số I, đường Đ, tổ F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Phạm Hồng N2, sinh năm 1973; trú tại: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Lê Thị H5, sinh năm 1969; trú tại: số H, đường Đ, tổ F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Phạm Thị G, sinh năm 1975; trú tại: số I, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 1978; trú tại: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Thu H6, sinh năm 1984; trú tại: số D, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Dương Thị B là nguyên đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 07 tháng 01 năm 2020, ngày 28 tháng 02 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Dương Thị B trình bày:

Bà B là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích là 347m² tại ấp F, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương), đất thuộc thửa số 338, 339, tờ bản đồ số 7, theo Giấy Chứng

nhận quyền sử dụng đất số R 158702 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 22/10/2001.

Giữa đất của bà Nguyễn Thị S và ông X (nay là bà Lê Thị H5) có 01 lối đi ra đường ĐX101, lối đi này có diện tích ngang khoảng 2m và dài 27,5m và đây là lối đi được gia đình bà B sử dụng để đi ra đường ĐX101 từ những năm 1975. Tuy nhiên, từ khoảng năm 2013 - 2014, bà S rào lại bằng tường xây dài 30m, cao 0,5m không cho gia đình bà B đi lại trên lối đi này.

Bà B yêu cầu bà S tháo dỡ tường xây để trả lại lối đi chung có diện tích đất ngang 2m, dài 27,5m (đo đạc thực tế là 52,9m²).

Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 560/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Phạm Văn D ngày 04/4/1999.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Gia đình bà S là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 965m² tọa lạc tại ấp F, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 560/QSĐĐ do UBND TX (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/4/1999. Nguồn gốc đất do cha mẹ của chồng bà S (ông Phạm Văn D, sinh năm 1939, chết 2017) để lại cho vợ chồng bà S. Đất gia đình bà S có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất bà Dương Thị B và ông Nguyễn Văn T2; hướng Nam giáp đường ĐX101; hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H7; hướng Tây giáp đường bê tông.

Bà Dương Thị B khởi kiện yêu cầu gia đình bà S tháo dỡ tường xây của gia đình bà S để trả lại lối đi chung có diện tích ngang 02m, dài 27,5m (đo đạc thực tế 52,9m²) là hoàn toàn không có căn cứ bởi lẽ:

Thứ nhất: Năm 1976, bà S về diện tích đất này để sinh sống cùng chồng. Quá trình sinh sống gia đình bà S có mở lối đi trên đất của gia đình mục đích là để gánh nước và đi lại trên đất nội bộ, vị trí lối đi là tiếp giáp với đất của gia đình bà Lê Thị H5 (trước đây là của ông X cha bà H5). Khoảng năm 2004 thì gia đình bà S không còn sử dụng lối đi này nữa, không có việc gia đình bà B sử dụng lối đi này và cũng không có việc bà S phải rào chắn lối đi này như phía nguyên đơn bà B đã trình bày với Tòa án, vì thực tế đây là lối đi nội bộ do gia đình bà S tự mở để sử dụng, nằm trên đất của gia đình và chỉ sử dụng trong nội bộ gia đình bà S nên khi không cần thiết thì bà S được quyền rào lại. Thực tế lối đi này chưa bao giờ là lối đi công cộng, Ngoài gia đình bà S sử dụng thì không có bất cứ ai khác sử dụng lối đi này. Quá trình sinh sống bà B chưa bao giờ liên hệ với bà S, cũng chưa từng đề cập đến lối đi này với gia đình bà S. Đất bà B có lối đi khác để sử dụng vì thực tế gia đình bà S đã không còn sử dụng lối đi nội bộ này để gánh nước từ năm 2004. Đất bà B vẫn có lối đi, vẫn tiến hành sử dụng đất bình thường, sau này bà B chuyển nhượng một phần đất cho người khác và phải sử dụng chung lối đi với người này thấy bất tiện nên mới khởi kiện yêu cầu gia đình bà S mở lối đi khác cho bà B sử dụng. Như vậy, không có căn cứ để xác định lối đi đang tranh

chấp là lỗi đi công cộng mà trước đây bà B đã sử dụng, nhận thấy việc bà B yêu cầu gia đình bà S mở lối đi ra đường lớn công cộng với mục đích làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho bà B là hết sức vô lý, không thể chấp nhận được.

Thứ hai: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình bà S thì cạnh hướng Đông giáp đất ruộng của bà Lê Thị H5, cạnh hướng Nam giáp Nguyễn Thị H8 (nay là đường Đ), cạnh hướng Tây giáp đất Nguyễn Thị C, cạnh hướng Bắc giáp Mai Thị M (nay là đất ông T2). Không thể hiện cạnh hướng Tây giáp lối đi 2m.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H5 cũng thể hiện tứ cận trong đó cạnh hướng Nam đất bà H5 giáp với đường đất (nay là ĐX101), cạnh hướng Bắc giáp đất bà B, cạnh hướng Tây giáp đất ông C1 (nay là đất bà S), không thể hiện cạnh hướng Tây giáp lối đi 2m.

Đối với đất của bà B thì cạnh hướng Nam giáp đất ông Lê Văn X1 (nay là đất bà H5), không thể hiện có phần cạnh hướng Nam giáp lối đi 2m.

Như vậy, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B, bà H5, ông D (bà S) thì không thể hiện lối đi tại vị trí đất mà nguyên đơn khởi kiện tranh chấp.

Thứ ba: Như đã trình bày, nguồn gốc đất gia đình bà S đang sử dụng do cha mẹ của chồng bà S (ông Phạm Văn D, sinh năm 1939, chết 2017) để lại cho vợ chồng bà S, đến năm 1999 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà S là Phạm Văn D. Do thời điểm đó, cơ quan có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận bằng phương pháp chụp không ảnh, tức là không đo đạc thực tế nên sai số trong đo đạc là đương nhiên. Thêm vào đó căn cứ theo sơ đồ bản vẽ chính quy lập năm 2008 thì thửa đất của gia đình nhà bà S là thửa 60 diện tích 1.007,4m² chênh lệch 42,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Qua đó thấy rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 965m² là chưa chính xác với thực tế sử dụng đất của gia đình bà S. Do đó bà S khẳng định diện tích mà nguyên đơn đang tranh chấp với bà S là của gia đình bà S, đây là diện tích đất đã được gia đình bà S quản lý sử dụng lâu dài từ trước năm 1976, không có bất cứ ai tranh chấp cho đến khi bà B khởi kiện ra Tòa án, các nhận định như trên cũng có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp chưa từng là lối đi công cộng, do đó có căn cứ để xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà S.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/5/2022, bà Nguyễn Thị S có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T xem xét giải quyết:

Công nhận diện tích đất tranh chấp có chiều ngang 2m, dài 27,5m, tổng khoảng 52,9m² mà nguyên đơn Dương Thị B đang khởi kiện tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Văn D (chết năm 2017) do bà S và các con bà S là người thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Ngọc H3 và ông Nguyễn Thanh H4 trình bày: Bà H1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà B và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N1 trình bày: Ông N1 thống nhất với lời trình bày của bà S và không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 8 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H5 trình bày:

Bà H5 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 888926 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H46097) ngày 25/11/2008 mang tên bà Lê Thị H5 đối với diện tích đất 471,6m², thuộc thửa đất 617, tờ bản đồ số 07, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có nguồn gốc từ cụ Lê Văn X1, sau khi cụ X1 chết thì để lại cho bà H5.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H5 thì diện tích đất này có cạnh hướng Tây giáp đất của ông C1 (sau khi ông C1 chết thì vợ con ông C1 là bà S và anh N1 quản lý, sử dụng). Tuy nhiên, trên thực tế thì cạnh phía Tây thửa đất của bà H5 có giáp 01 lối đi rộng khoảng 2m, gia đình bà H5 cũng sử dụng lối đi này. Nhưng khoảng từ năm 2010 gia đình bà S rào chặn lại nên bà H5 không sử dụng lối đi này nữa.

Tại các bản tự khai ngày 08 tháng 7 năm 2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng N2, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị Thu H6, ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Hồng T1 thống nhất trình bày:

Ông Phạm Hồng N2, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị Thu H6, ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Hồng T1 là con ruột của bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Văn D, sinh năm 1939, chết vào lúc 20 giờ 30 phút tối ngày 24/8/2017 theo giấy chứng tử số 50 ngày 05/9/2017 do UBND phường H cấp ngày 05/9/2017.

Đất nguyên đơn đang tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội chết để lại cho cha và mẹ trực tiếp quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Cha được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo xác nhận biên động đất đai ngày 24/6/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T. Sau khi cha mất toàn bộ diện tích đất này hiện nay mẹ và ông Phạm Văn N1 đang quản lý sử dụng.

Những người thừa kế của cha hiện nay có:

1/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1940; trú tại: số I, đường D, tổ F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2/ Ông Phạm Hồng N2, sinh năm 1973; trú tại: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3/ Bà Phạm Thị G, sinh năm 1975; trú tại: số I khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4/ Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 1978; trú tại: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

5/ Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1981; trú tại: số I, đường D, tổ F, khu phố H, phường H, tỉnh Bình Dương.

6/ Bà Phạm Thị Thu H6, sinh năm 1984; trú tại: số D, khu phố H, phường P, thành phố T. tỉnh Bình Dương.

Cha mẹ không có con nuôi. Ông bà nội đã mất nhiều năm. Về tranh chấp lối đi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các ông bà thống nhất với lời khai của bà S và người đại diện theo ủy quyền của bà S đã khai tại Tòa án các cấp và không bổ sung gì thêm. Các ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S để quyền lợi của gia đình các ông bà được đảm bảo.

Bản án sơ thẩm số 113/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 nhận định do các đương sự đều thừa nhận từ những năm 1975-1976, giữa đất nhà bà S và ông X (nay là bà H5) có 01 lối đi. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất được chiều rộng của lối đi (bà B cho rằng lối đi rộng khoảng 02m, còn bà S cho rằng lối đi rộng khoảng 01m) và các bên cũng không thống nhất được con đường này thuộc đất của bà S hay là lối đi công cộng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 057878 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02409...QSĐĐ/H) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 12/7/2004 mang tên hộ bà Mai Thị M; Sơ đồ trích đo khu đất cho bà Ngô Tuyết S1 ngày 28/7/2005 đều thể hiện có lối đi chung ra đường đất (nay là đường ĐX101) rộng 02m; quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H5 cũng xác định lối đi tại cạnh phía Tây đất của bà H5 rộng khoảng 02m; lời trình bày của bà S, bà H5 phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng là bà Mai Thị M, ông Mai Văn T3 và bà Ngô Tuyết S1 là những người lớn tuổi sống gần lối đi đang có tranh chấp khi bà M, ông T3 và bà S1 đều khẳng định lối đi rộng khoảng 02m và được chính bà M, ông T3 và bà S1 sử dụng để đi lại cho đến khi Nhà nước mở lối đi rộng 2,7m tại cạnh hướng Tây các thửa đất của bà M, ông T3 và bà S1 nên có đủ cơ sở xác định lối đi đang có tranh chấp rộng 02m và được hình thành từ những năm 1975 - 1976 cho đến khi gia đình bà S rào lại.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1999 cho gia đình bà S thể hiện diện tích đất được cấp là 965m², sau khi mở rộng đường đất (thành đường nhựa ĐX101) tại cạnh phía Nam của thửa đất và mở thêm đường tại cạnh phía Tây thửa đất của bà S rộng 2,7m thì diện tích đất hiện nay gia đình bà S đang sử dụng đo đạc thực tế là 1.045,2m² (chưa bao gồm diện tích lối đi đang tranh chấp là 52,9m²); diện tích đất bà H5 được cấp năm 2008 là 471,6m², đo đạc thực tế là 471,6m². Ngoài ra, theo biên bản xác minh ngày 10/8/2020, đại diện Ủy ban nhân dân phường H xác định “*Theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2008, tờ bản đồ số 17, thì phần đất của bà S có diện tích là 1.074m² giáp đường đất (hiện nay là đường ĐX101)....* Phần đất của bà Dương Thị B chỉ có 01 lối đi ra đường ĐX101 là lối đi các bên đang tranh chấp. Theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2008 thì phần đất của bà S tại cạnh hướng Đông có thể hiện 01 lối đi tiếp giáp với đường ĐX101”. Như vậy, đủ cơ sở xác định lối đi có diện tích đất là 52,9m² là lối đi công cộng.

Theo bà B thì khoảng năm 2013, gia đình bà B tự ý rào lại để sử dụng, còn bà S xác định rào lại vào năm 2004. Lời trình bày của bà B phù hợp với lời trình bày của bà Lê Thị H5 và bản đồ địa chính chính quy lập năm 2008 nên có cơ sở chấp nhận; lời trình bày bên phía bà S là không có cơ sở chấp nhận. Do vậy tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bà S kháng cáo bản án sơ thẩm nên ngày 01/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm (Bản án số 77/2021/DS-PT ngày 01/4/2021) nhận định: “Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền đất cấp cho bà B, ông D và bà H5 thì không thể hiện có lối đi tại vị trí đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02409QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 12/7/2004 cấp cho bà Mai Thị M (bút lục 66), Sơ đồ trích đo khu đất cho bà Ngô Tuyết S1 ngày 28/7/2005 thể hiện có lối đi chung rộng 02m để cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi chung trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M không có nội dung nào thể hiện sơ đồ trích đo khu đất của bà M, sơ đồ bản vẽ trong sổ đất bà M ghi Ngô Tuyết S1 không phải Mai Thị M. Như vậy, đất của bà Mai Thị M là khu đất nào trong khi đất của bà S giáp đất bà M, ông T3 là con bà M, ông T3 không có đất giáp ranh đất bà S và cũng không có đường đi 02m ngang qua đất ông T3 như sơ đồ trích đo khu đất mà Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng làm chứng cứ.

Đồng thời, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là tài liệu photo copy, không sao y hoặc được đối chiếu bản chính nên những chứng cứ trên không đảm bảo giá trị chứng cứ theo quy định tại Điều 93, 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 560/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho hộ ông Phạm Văn D (chồng bà S) ngày 04/4/1999 với diện tích đất là 965m². Theo đo đạc thực tế thì diện tích đất của gia đình bà S là 1.098,9m² (tính luôn phần tranh chấp 52,9m²). Theo Biên bản xác minh ngày 10/8/2020, đại diện Ủy ban nhân dân phường H xác định: “Theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2008, tờ bản đồ số 17, thì phần đất của bà S có diện tích là 1.074m² giáp đường đất (hiện nay là đường ĐX101)...Phần đất của bà Dương Thị B chỉ có 01 lối đi ra đường”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 169 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Dương Thị B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)” đối với bị đơn - bà Nguyễn Thị S.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn: Yêu cầu kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 560/QSDD do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Phạm Văn D và phần yêu cầu khởi kiện đã rút là 2,1m².

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Nguyễn Thị S đối với nguyên đơn – bà Dương Thị B về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp ngang 2m x dài 27,5m là phần đất thuộc quyền quản lý hợp pháp của bà S. Trả lại đơn phản tố cùng các tài liệu liên quan đến phản tố cho bà S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/5/2023, bà Dương Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31/05/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Dương Thị B không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương công bố quyết định kháng nghị.

Do bị đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định phần đất của bà Dương Thị B giáp ranh mốc giới đất của bà Nguyễn Thị S và bà S đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, nên bà S được quyền sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng thửa đất số 338, 339 của bà B được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2001 là đất ruộng màu, vị trí tỷ lệ 1: 1000 của sơ đồ khu đất không thể hiện có lối đi nào từ đường ĐX-101 đến ranh mốc giới thửa đất của bà B được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới đất của ông Phạm Văn D là chồng bà Dương Thị S2 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có lối đi nào giáp ranh đất của ông D với ranh mốc giới đất của bà B. Cho nên, bà Dương thị B2 muốn có lối đi từ đường ĐX-101 giáp đất của bà S2 có chiều dài là 27m đến

ranh mốc giới đất của bà B2, thì bà B2 phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà S2 theo giá do hội đồng định giá ngày 06/9/2023. Cho nên quan điểm của Viện kiểm sát chỉ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm nhân dân thành phố T; chấp nhận một phần kháng cáo của bà B2, sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho bà B2 có một lối đi ra đến đường công cộng, nhưng bà B2 phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà S2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Dương Thị B làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định của pháp luật, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về kháng cáo của của bà Dương Thị B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà B là người sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 347m², tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 338, 339, tờ bản đồ số 7, theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số R 158702 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 22/10/2001 cho bà Dương Thị B và hiện nay, vị trí tứ cận của thửa đất của bà thể hiện tứ cận hướng Đ - Tây - N – Bắc đều giáp ranh mốc giới đất của các thửa đất khác, không giáp lối đi ra đường ĐX-101, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Theo sơ đồ địa chính chính quy năm 1997 (đo đạc theo chỉ thị 299) thì cạnh hướng Nam đất của bà B, cạnh hướng Đông đất ông D (bà S2), cạnh hướng Tây đất của bà H5 đều không thể hiện giáp lối đi như nguyên đơn trình bày.

Như vậy lối đi mà bà B trình bày không được Nhà nước công nhận nên không được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D, bà B, bà H5 cũng như trên bản đồ đo đạc chính quy năm 1997.

Mặt khác, đất của bà S1 và ông T3 (nguồn gốc là đất bà M) có cạnh hướng Đông giáp đất bà B từ trước đến nay không hình thành con đường đi ngang 2m để nối với con đường ngang 2m mà bà B yêu cầu bà S2 phải trả lại lối đi chung (đang tranh chấp) để ra đường ĐX-101 mà gia đình ông D1, ông T3, bà S1 đi qua phần giáp ranh này để ra đường ĐX-101. Như vậy sơ đồ bản vẽ của bà Ngô Tuyết S1 cập nhật con đường ngang 2m ở cạnh hướng N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02409QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 12/7/2004 cấp cho bà Mai Thị M (bút lục 66) là không đúng thực tế.

Nên sơ đồ bản vẽ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không phải là chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của bà B là có lối đi rộng ngang 2m giáp ranh mốc giới đất giữa đất của bà B và ranh mốc giới đất của ông D chồng bà S2 chết năm 2017 để lại cho bà S2 sử dụng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 5 năm 2022 vẫn thể hiện điểm cuối đất của ông T3 là trụ bê tông kéo qua phải 2m (hướng Đông) là lưới rào bê tông của bà S2. Theo bà B thì lối đi có cạnh ngang 2m thì khoảng hở tiếp giáp lối đi hiện nay cũng có cạnh ngang 2m. Tuy nhiên lấy điểm chuẩn là trụ bê tông đất ông T3 ra 2m về phía Đông và quan sát trên bản đồ chính quy 2008 thì phần đất tranh chấp này thuộc đất ông D (bà S2). Đối chiếu hiện trạng thực tế đất mà bà S2 sử dụng phù hợp với hiện trạng bản đồ chính quy 2008 nên việc bà B cho rằng bà S2 lấn chiếm lối đi là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, nếu sử dụng sơ đồ bản vẽ chính quy năm 2008 làm chứng cứ thì phần đất 2m ngang này hiện đang có tranh chấp kéo dài ra đường DX-101 vẫn còn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà S2 (hộ ông D). Việc gia đình bà S2 rào đất thuộc quyền sử dụng của mình là hoàn toàn phù hợp có căn cứ.

Bên cạnh đó, bà B khai từ năm 2014, bà B và những người khác như các hộ ông T3, bà S1 và ông D1 không đi lối đi có tranh chấp vì gia đình bà S2 rào lại. Như vậy sau khi bà S2 rào ranh đất bằng tường gạch, các hộ ông T3, ông D1, bà S1 sử dụng lối đi khác. Còn bà B từ năm 2014 cho đến nay cũng không sử dụng lối đi này và phần đất bà B được cấp đất loại đất ruộng màu chứ không phải là đất ở. Cho nên, bà B là nguyên đơn là người đang sử dụng phần đất phía bên trong, không có lối đi nào để vào đất canh tác sử dụng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự, quyền về lối đi qua phải đền bù cho bà S2 là chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền với số tiền được hội đồng định giá xác định 1m^2 đất nông nghiệp là $13.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 52,9\text{m}^2 = 687.700.000$ đồng và tường ranh đất do bà S2 xây dựng từ năm 2011 có chiều dài là 27m được trị giá thành tiền là 1.576.800 đồng.

Đối với một phần mái che do con bà B là ông Phạm Văn N1 xây dựng tạm trên phần đất làm lối đi cho bà B được quyền sử dụng, (gồm có: 04 trụ sắt lắp ghép có chiều cao tính từ ranh đất bà B đến giáp đường DX-101; 01 trụ sắt chiều cao 4,5m, 01 trụ sắt chiều cao 2,1m, 01 trụ sắt chiều cao 5m và 01 trụ sắt chiều cao 5,5m), bà S2 và ông N1 phải tự thảo dỡ để trả lại quyền lối đi qua cho bà Dương Thị B mà không phải bồi thường giá trị.

Từ nhận định trên có đủ căn cứ xác định phần đất có diện tích $52,9\text{m}^2$, thuộc quyền sử dụng của bà B để bà B sử dụng quyền về lối đi ra đường công cộng, nhưng phải đền bù cho bà S2 số tiền 687.700.000 đồng. Bà B được quyền sử dụng tường rào ranh đất do bà S2 xây dựng giáp ranh mốc giới đất của bà H5 có chiều dài là 27m và bà B phải bồi thường giá trị sử dụng còn lại là 1.576.800 đồng.

Bà S2 và bà B được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền của địa phương cấp lại quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí kèm theo của bản án này.

Không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S2 yêu cầu bác yêu cầu kháng cáo của bà B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ là 4.782.025 đồng, bà B, bà S2 đã nộp tại Tòa và tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết;

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị B.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Dương Thị B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)” đối với bị đơn - bà Nguyễn Thị S.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn: Yêu cầu kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 560/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Phạm Văn D và phần yêu cầu khởi kiện đã rút là 2,1m².

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Nguyễn Thị S đối với nguyên đơn – bà Dương Thị B về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp ngang 2m x dài 27,5m là phần đất thuộc quyền quản lý hợp pháp của bà S. Trả lại đơn phản tố cùng các tài liệu liên quan đến phản tố cho bà S.

Bà Dương Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 52,9m², thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S để làm lối đi ra đường công cộng (kèm theo sơ đồ vị trí đất) và bà Dương Thị B được quyền sở hữu tường ranh có chiều dài là 27m, giáp ranh đất của bà Lê Thị H5.

Bà Dương Thị B phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S số tiền 687.700.000 đồng và tường rào ranh đất số tiền 1.576.800 đồng, tổng cộng

số tiền là 689.276.800 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị S phải tháo dỡ một phần mái che trên phần đất làm lối đi cho bà B được sử dụng, (gồm có: 04 trụ sắt lắp ghép có chiều cao tính từ ranh đất bà B đến giáp đường ĐX-101; 01 trụ sắt chiều cao 4,5m, 01 trụ sắt chiều cao 2,1m, 01 trụ sắt chiều cao 5m và 01 trụ sắt chiều cao 5,5m) do ông Phạm Văn N1 con bà B xây dựng tạm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị S và bà Dương Thị B được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước tại địa phương để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ bản vẽ của bản án này.

Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị B tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ là 4.782.025 đồng. Bà B đã thực hiện xong.

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 2.000.000 đồng, bà S đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Dương Thị B.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà B thuộc trường hợp được miễn án phí.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm