

Bản án số: 437/2021/DS-PT

Ngày 22-12-2021

V/v “*Tranh chấp lối đi chung và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tô Ng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn M

Ông Phạm Trí T

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Thu Ph - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 422/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2764/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh; Địa chỉ: Thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Qu, Luật sư chi nhánh 3 văn phòng Luật sư Hoàng Hưng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 324 đường Tôn Đức Thắng, tổ 4, phường Nghĩa Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông – có mặt

Bị đơn: Ông Trần Xuân Ch và bà Đào Thị Th.

Địa chỉ: Thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông – có mặt

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1,
Địa chỉ: Khối 2, thị trấn Kiến Đức, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông
– có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Quách Thị B; địa chỉ: Thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông – có mặt

2. Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nhật Th, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'lấp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H; chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đắk R'Lấp – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng:

1. Ông Phan Anh S – vắng mặt

2. Anh Phan Tuấn A– vắng mặt

3. Anh Phan Thư Th– vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

4. Anh Phan Huy Đ– vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

5. Ông Lê Văn Cứ.

Cùng địa chỉ: Thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

6. Ông Nguyễn Trung Th, địa chỉ: Thôn 7, xã Đắk Wer, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

7. Ông Cao Trung H, địa chỉ: Thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông – có mặt

8. Hoàng Dũng S, địa chỉ: Thôn 16, xã Đắk Wer, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông – có mặt

9. Ông Điều N'Toi, địa chỉ: Bon Bù Dấp, xã Nhân Cơ, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

10. Ông Phan Văn M – có mặt

11. Bà Trần Thị Ngọc L –có mặt

12. Ông Nguyễn Văn Th –có mặt

13. Ông Phan Văn Nh –có mặt

14. Ông Nguyễn Văn B–có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/3/2019; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh trình bày:

Vào cuối năm 2002 chúng tôi mua lại lô đất này của Du Hòa Sum, khi đó đất chưa có bìa đỏ. Lô đất có cạnh giáp ranh với con đường đi chung, đây là con đường được hình thành năm 1994 khi các hộ dân vào phát rừng làm rẫy trồng cây. Con đường có chiều ngang có đoạn là 3,5 m khi thì 3,7m, chiều dài con đường từ bãi đất bên này của thôn 14, xã Đăk Wer kéo dài đến xã Đăk R'moan, có con suối nhỏ cắt ngang. Năm 2004 nhìn thấy con đường không được thẳng, nên chúng tôi đã cùng ông Thanh san đất, chỉnh sửa mặt B. Năm 2007 chúng tôi được cấp GCNQSD đất, tờ bản đồ có thể hiện con đường đi bên cạnh. Phần cuối của con đường là đất của ông Phan Anh S. Vào năm 2008 vợ chồng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho cô B một diện tích đất trong số diện tích đất của chúng tôi được cấp. Khoảng cuối năm 2012 ông Sinh bán lô đất cạnh nhà tôi cho ông Ch, bà Th. Sau đó con đường đã bị bịt lại để trồng cà phê. Vào năm 2015 có bà Th và ông Th1 là địa chính xã đến yêu cầu chúng tôi ký vào một tờ giấy, chỉ nghe nói ký để trừ đường đi chung. Vào năm 2016 thì ông Ch và bà Th được cấp GCNQSD đất. Vào năm 2018 ông Ch và bà Th đóng cọc rào bít toàn bộ con đường, làm cho chúng tôi không có đường đi, không còn lối đi nào khác. Nay chúng tôi làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận diện tích khoảng 2000 m² tại thôn 14, xã Đăk Wer là diện tích thuộc đường đi chung của mọi người theo đúng bản đồ năm 1999. Buộc ông Ch, bà Th phải tháo bỏ hàng rào thép gai để trả lại nguyên hiện trạng con đường. Buộc ông Ch và bà Th phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong GCNQSD đất.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn Quang: Đồng ý với toàn bộ ý kiến mà ông T, bà Ngh đã nêu và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Xuân Ch và bà Đào Thị Th trình bày: Vào năm 2013 chúng tôi vào thôn 14, xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp và có nhận chuyển nhượng của bố con nhà ông Phan Anh S gồm có Phan Huy Đức, Phan Tuấn A; Phan Thư Th khoảng 6,2 ha đất, trong đó đất được cấp GCNQSD đất khoảng 2,7ha diện tích còn lại năm 2016 gia đình tôi mới được cấp sổ. Khi mua bán có nhờ cán bộ địa chính xã Đăk Wer xuống đo đạc và bàn giao đất cho gia đình tôi sử dụng có mời những hộ dân liền kề chỉ ranh giới sử dụng. Đến năm 2016 gia đình tôi làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất thì có cán bộ địa chính đến nhà ông T, bà Ngh xin ký giáp ranh sau đó gia đình tôi được cấp GCNQSD đất. Gia đình chúng tôi vẫn đồng ý cho gia đình ông T

bà Ngh đi chung con đường của gia đình tôi, chứ chúng tôi không cấm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Quách Thị B trình bày: Tôi là em gái của bà Ngh, năm 2008 tôi có mua của bà Ngh, ông T 1000 m² tọa lạc tại thôn 14, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'lấp có vị trí cụ thể: Phía Đông giáp con đường đi chung hiện tại đang tranh chấp; phía Tây, Nam, Bắc còn lại giáp ông T và bà Ngh. Khi mua bán hai bên có viết giấy tay với nhau. Diện tích này chưa làm thủ tục sang tên mà vẫn đứng tên ông T, bà Ngh. Trước khi mua diện tích đất này thì đã có con đường đi chung, mãi đến năm 2018 bà Th, ông Ch bịt kín con đường nên nhà tôi không có lối đi. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, tôi không yêu cầu độc lập, mong muốn của tôi là có lối đi, bà Th, ông Ch bịt kín đường là không đúng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắk Nông trình bày:

Thửa đất liên quan đến nội dung khởi kiện của bà Quách Thị Ngh tọa lạc tại thôn 14, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'lấp. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th vào năm 2016. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận thể hiện cụ thể như sau:

Ngày 01/4/2016, ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th có đơn Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi UBND huyện Đắc R'lấp đề nghị cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 35 xã Đắc Wer. Quá trình xem xét, tham mưu UBND huyện giải quyết, các cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận vào đơn với nội dung cụ thể:

UBND xã Đắc Wer xác nhận thửa đất có nguồn gốc khai hoang và sử dụng đất từ năm 1998, không tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định tại Điều 101, Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình xét cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th và 30 hộ gia đình, cá nhân khác, UBND xã Đắc Wer đã thực hiện việc niêm yết công khai hồ sơ Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Thông báo số 22/TB-UBND ngày 04/4/2016 và lập Biên bản kết thúc công khai vào ngày 28/4/2016 theo quy định.

Ngày 28/4/2016, UBND xã Đắc Wer ban hành Tờ trình số 19/TTr-UBND

về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các gia đình tại xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp.

Ngày 15/6/2016, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk R'lấp ban hành Tờ trình số 243/TTr-TN&MT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các gia đình tại xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp, kèm theo danh sách của 05 hộ gia đình, cá nhân trong đó hộ ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th, chi tiết như sau:

Số thứ tự theo danh sách: số 01.

Địa chỉ: Thôn 14, xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông.

Thông tin thửa đất: Thửa số 12, tờ bản đồ số 35, diện tích 35.227,5m²;

Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

Trên cơ sở Tờ trình của phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Đăk R'lấp ban hành Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 05 gia đình, cá nhân tại xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp. Trong đó ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể Thửa số 12, tờ bản đồ số 35, xã Đăk Wer, diện tích 35.227,5m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 605815 cấp ngày 27/6/2016.

Về thẩm quyền, điều kiện, đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th được thực hiện đúng của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Các hồ sơ, tài liệu liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển nhượng.

Hồ sơ gồm:

Đơn Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/4/2016 của ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th;

Thông báo số 22/TB-UBND ngày 04/4/2016 của UBND xã Đăk Wer;

Biên bản kết thúc công khai vào ngày 28/4/2016 của UBND xã Đăk Wer;

Tờ trình số 19/TTr-UBND, ngày 28/4/2016 của UBND xã Đăk Wer ban hành về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các gia đình tại xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp.

Tờ trình số 243/TTr-TN&MT ngày 15/6/2016 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐắkR'lấp về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các gia đình tại xã Đắk Wer, huyện ĐắkR'lấp;

Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 của UBND huyện ĐắkR'lấp về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 05 gia đình, cá nhân tại xã Đắk Wer, huyện ĐắkR'lấp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 605815 cấp ngày 27/6/2016.

Từ các ý kiến nêu trên, là đại diện ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện ĐắkR'lấp trong vụ án số 37/2019/TLST-DS ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tôi nhận thấy việc UBND huyện ĐắkR'lấp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 605815 cấp ngày 27/6/2016 tại Thửa số 12, tờ bản đồ số 35, xã Đắk Wer, diện tích 35.227,5m² mang tên ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th là đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với việc tranh chấp đất đai giữa các bên liên quan, UBND huyện ĐắkR'lấp không có ý kiến. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Phan Anh S trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng đất của người đồng bào tại chỗ từ năm 1996, sau đó ông khai hoang và sử dụng. Vào năm 2012 ông chuyển nhượng cho ông Ch, bà Th với diện tích khoảng trên 06 ha, trong đó gia đình ông đã được cấp GCNQSD đất một ít diện tích, ông không nhớ cụ thể, diện tích còn lại thì chưa được cấp. Ngoài ra, khoảng năm 1997 ông có bán cho ông Thanh diện tích khoảng 02 ha, tại thời điểm này diện tích đất chưa được cấp GCNQSD đất. Khi bán cho ông Hoàng Văn Thanh thì ông có trừ ra con đường đi vào nhà ông khoảng gần 04m. Ông Sinh xác định con đường hiện nay đang tranh chấp là đất của ông chứ không phải là đường đi chung. Bởi con đường này có được khi ông mua của người đồng bào năm 1996 đến nay và ông cam đoan về lời khai của mình.

Người làm chứng anh Phan Tuấn Anh, anh Phan Huy Đức, ông Phan Thư Th trình bày: Khi ông Sinh chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn Thanh khoảng 02 ha thì có trừ ra con đường đi khoảng 04m, bởi đây là con đường

xuống rẫy là nhà ông Sinh. Sau đó anh Tuấn Anh và ông Sinh, anh Đức, anh Thái có chuyển nhượng lại cho ông Ch, bà Th diện tích khoảng trên 06 ha, trong đó diện tích đã được cấp sổ là khoảng 2,7 ha còn lại diện tích khoảng 3,5 ha đã được cấp có thẩm quyền đo đạc nhưng chưa được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên khi bán có nói luôn là bán luôn diện tích con đường vì khi đó nhà ông Ch, bà Th có nói là nếu có đường xuống rẫy thì mới mua. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho nhà Th, ông Ch thì không ai có ý kiến gì, và ông T, bà Ngh có đi nhờ trên con đường này, bây giờ còn có một cánh cổng nhưng sau này đã tháo ra. Việc bà Ngh, ông T khởi kiện công nhận đường đi chung là không đúng, bản chất đây không phải là đường đi chung.

Tại bản tự khai ông Hoàng Văn Thanh trình bày: Vào năm 1998 ông có mua lại của ông Phan Anh S một thửa đất có diện tích khoảng 02 ha với tứ cận như sau: Phía đông giáp đường đi của ông Sinh; Phía Tây giáp ông Hưng và đường be; phía Nam giáp đường be, phía Bắc giáp đất ông Sinh. Khi mua là đất trắng, đến năm 2003 ông đăng ký trồng cao su và được cấp GCNQSD đất đến năm 2017 thì sang nhượng lại cho ông Ch, bà Th.

Người làm chứng anh Hoàng Dũng Sĩ trình bày: Anh là con trai của ông Hoàng Văn Thanh, năm 1998 ông Hoàng Văn Thanh có mua lại đất của ông Sinh, khi mua xung quanh là cây rừng, khi đó nhà ông T và bà Ngh cũng chưa đến sống. Ông Sinh có trù ra một con đường để đi xuống rẫy nhà ông Sinh, khi bán có nói rõ là không bán con đường 04m này, vẫn là đất của ông Sinh. Ranh hàng mít nhà ông T, bà Ngh là do chủ trước trồng làm ranh giới, ông T, bà Ngh không có đường đi mà là đi nhờ lên đất của ông Sinh.

Người làm chứng ông Cao Trung H trình bày: Năm 1997 ông Hưng đến xã Đăk Wer sinh sống, ông cũng là người nhận chuyển nhượng đất của ông Sinh. Con đường đang tranh chấp ngày xưa là của ông Sinh, khi ông Sinh bán cho ông Thanh thì có trù ra 04m, con đường đang tranh chấp không phải là đường dân sinh, là đất có chủ.

Người làm chứng ông Điểu N Toi trình bày:

Con đường đang tranh chấp đã có từ lâu, được coi là đường ranh giới giữa hai bên gia đình, con đường có trước khi gia đình ông Ch, bà Th mua. Con đường đang tranh chấp trước đây là của ông Sinh, không phải là đường dân sinh.

Người làm chứng ông Phan Văn M trình bày: Con đường đang tranh chấp có trước năm 1998. Sau đó ông Sinh bán lại cho ông Ch và bà Th thì ông Ch bà Th có trồng thêm cà phê và tiêu vào giữa con đường phía dưới làm che kín con đường.

Người làm chứng Trần Thị Ngọc L trình bày: Bà sống tại xã Đăk Wer

vào năm 1994, bà thường xuyên đi lại con đường hiện đang tranh chấp, bà cho rằng đây là đường dân sinh.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Th trình bày: Vào tháng 5 năm 1993 ông đến sống tại xã Đắc Wer và ông làm thôn phó của thôn 14, năm 1999 nhà nước tiến hành làm GCNQSD đất cho dân trong thôn, ông có dẫn đoàn đo đạc đi đo, tờ bản đồ 1999 có trù ra con đường. Năm 2010 đo đạc tổng quát, ông có dẫn đoàn đo đạc của cơ quan có thẩm quyền thì vẫn trù con đường ra.

Người làm chứng ông Phan Văn Nh trình bày: Ông đến xã Đắc Wer sống vào năm 1996, khi ông đến đã có con đường đang tranh chấp.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 1998 ông đến sống tại xã Đắc Wer, Con đường hiện nay đang tranh chấp đã có từ lâu, từ trước đến giờ mặc định là đường dân sinh, không ai nói là đường của cá nhân nào.

Người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:

Vào năm 2011- 2016 ông làm trưởng thôn của thôn 14, xã Đắc Wer. Ông Sinh có bán lại cho gia đình ông Ch, bà Th một diện tích khoảng 6,2 ha. Con đường rộng 04m hiện đang tranh chấp là con đường của ông Sinh ngày xưa, sau đó bán lại cho ông Ch, bà Th nên thuộc quyền sở hữu của ông Ch, bà Th.

Người làm chứng ông Nguyễn Trung Th trình bày: Từ năm 2012 đến năm 2017 ông Thu là cán bộ địa chính xã Đắc Wer. Khi đó ông có nhận được đơn kiến nghị của bà Quách Thị Ngh về việc xác minh lại ranh giới giữa hai gia đình bà Ngh, ông T và bà Th, ông Ch. Tại nhà bà Ngh khi đó có mặt ông T, bà Ngh, ông Thanh và ông Ch, bà Th. Nội dung làm việc là xác định lại ranh giới thửa đất bà Th, ông Ch mua lại của ông Sinh. Đất của ông Sinh là có rẫy phía dưới, con đường do ông Sinh mở ra thuộc quyền sở hữu của ông Sinh. Tuy rằng bấy giờ chưa được cấp GCNQSD đất nhưng các hộ dân liền kề, kể cả nhà bà Ngh, ông T cũng thừa nhận là con đường của ông S và ông T, bà Ngh đi nhờ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị Ngh về việc đề nghị Tòa án công nhận diện tích 1533,6 m² tại thôn 14, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắk Nông là diện tích thuộc đường đi chung và buộc ông Ch, bà Th phải tháo bỏ hàng rào thép gai để trả lại nguyên hiện trạng con đường. Buộc ông Ch và bà Th phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong GCNQSD đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất CD 605815 cấp ngày 27/6/2016 diện tích 35227,5 m² thửa đất số 12, tờ bản đồ số 35 được Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp cấp cho bà Th, ông Ch tại thôn 14, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 13/7/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ngày 14/7/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ***ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà Ngh trình bày:***

Vào cuối năm 2002 ông T, bà Ngh mua lại lô của ông Du Hòa Sum, khi đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất có cạnh giáp ranh với con đường đi chung, đây là con đường được hình thành năm 1994 khi các hộ dân vào phát rừng làm rẫy trồng cây. Con đường có chiều ngang có đoạn là 3,5 m khi thì 3,7m, chiều dài con đường từ bãi đất bên này của thôn 14, xã Đắk Wer kéo dài đến xã Đắk R'moan, có con suối nhỏ cắt ngang. Nay ông T, bà Ngh đề nghị Tòa án công nhận diện tích diện tích 1533,6 m² tại thôn 14, xã Đắk Wer là diện tích thuộc đường đi chung của mọi người theo đúng bản đồ năm 1999. Hiện nay ông Ch bà Th đã rào một phần con đường theo ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Tuy nhiên vẫn có đoạn mở, ông T, bà Ngh vẫn ra vào được. Rút yêu cầu Buộc ông Ch, bà Th phải tháo bỏ hàng rào thép gai để trả lại nguyên hiện trạng con đường. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhân phần diện tích tranh chấp là lối đi chung, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ch, bà Th, để cấp lại theo đúng hiện trạng có con đường là lối đi chung. Về chi phí tố tụng, ông Tọa bà Ngh không kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm

Ông Nguyễn Văn T1, đại diện ủy quyền của ông Trần Xuân Ch và bà Đào Thị Th trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đồng ý với việc rút yêu một phần cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc đất là của ông Phan Anh S khai hoang một phần và nhận chuyển nhượng từ đồng bào một phần. Vào năm 2013 ông Ch, bà Th nhận chuyển nhượng của bố con nhà ông Phan Anh S gồm có Phan Huy Đức, Phan Tuấn Anh; Phan Thu

Thửa khoảng 6,2 ha đất, trong đó đất được cấp GCNQSD đất khoảng 2,7ha diện tích còn lại năm 2016 mới được cấp sổ. Khi mua bán có nhờ cán bộ địa chính xã Đăk Wer xuống đo đạc và bàn giao đất cho gia đình, có mời những hộ dân liền kề chỉ ranh giới sử dụng. Đến năm 2016 gia đình ông làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất thì có cán bộ địa chính đến nhà ông T, bà Ngh xin ký giáp ranh sau đó gia đình tôi được cấp GCNQSD đất. Việc cấp Giấy chứng nhận hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và đối tượng. Gia đình ông Ch bà Th vẫn đồng ý cho gia đình ông T bà Ngh đi chung con đường của gia đình. Đối với phần rút đơn, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ theo quy định pháp luật. Đối với các phần khác, đề nghị bác kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Quách Thị B trình bày: Tôi là em gái của bà Ngh, năm 2008 tôi có mua của bà Ngh, ông T 1000 m² tọa lạc tại thôn 14, xã Đăk Wer, huyện Đăk R'láp có vị trí cụ thể: Phía Đông giáp con đường đi chung hiện tại đang tranh chấp; phía Tây, Nam, Bắc còn lại giáp ông T và bà Ngh. Khi mua bán hai bên có viết giấy tay với nhau. Diện tích này chưa làm thủ tục sang tên mà vẫn đứng tên ông T, bà Ngh. Tôi đã được xây nhà tình thương trên phần đất này. Trước khi mua diện tích đất này thì đã có con đường đi chung, năm 2018 bà Th, ông Ch bịt kín con đường nên nhà tôi không có lối đi. Đồng ý với các ý kiến của nguyên đơn. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị Ngh, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đăk Nông làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Về nội dung: Đối với yêu cầu buộc tháo dỡ hàng rào, nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện, bị đơn cũng đồng ý với việc rút đơn của nguyên đơn, đề nghị đình chỉ, hủy quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

Đối với yêu cầu công nhận con đường có chiều ngang 04m chiều dài 483, 4m với diện tích 1533,6 m² là lối đi chung: xét thấy theo tài liệu bản đồ 1999, Công văn số 45/CV-TN&MT ngày 01/3/2020, công văn ngày 17/02/2020 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Đăk R'Láp thì phần diện tích đang tranh chấp là đường dân sinh (đất giao thông). Lời trình bày của ông Tọai, bà Ngh phù hợp với lời khai của các nhân chứng, cụ thể: ông Điều N'Toi, ông Phan Văn M, ông Nguyễn Văn Th, ông Phan Văn Nh, Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Ngọc L đều khẳng định con đường đã có từ những năm 1970, sau 1975 là đường

đi chung của các hộ dân. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD605815 diện tích 35227,5 m² được Ủy ban nhân dân huyện Đăk R'Lấp cấp cho bà Th, ông Ch tại thôn 14, xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông: Khi cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân huyện Đăk R'Lấp chỉ căn cứ bản đồ 2010 mà không kiểm tra thực địa, không đối chiếu với bản đồ giải thửa số 94 năm 1999 dẫn đến cấp giấy chứng nhận chồng lên con đường đi chung là trái quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành Luật đất đai.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đăk R'Lấp có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị Ngh, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về việc rút một phần yêu cầu buộc ông Ch, bà Th tháo dỡ hàng rào: nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu, bị đơn chấp nhận việc rút yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[3]. Về nội dung: Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1]. Về nguồn gốc các lô đất đang tranh chấp:

Các đương sự đều thống nhất phần đất đang tranh chấp có diện tích 1533,6 m². Ông Phan Anh S là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà Th xác nhận: Ông là người nhận chuyển nhượng đất của người đồng bào tại chỗ từ năm 1996, sau đó ông khai hoang và sử dụng. Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/4/2018 bà Th, ông Ch cũng kê khai diện tích đất do khai hoang từ năm 1998. Hồ sơ không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông Sinh đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ đồng bào, cũng không xác định được phần diện tích tranh chấp là do khai hoang hay nhận

chuyển nhượng. Như vậy đủ cơ sở xác định nguồn gốc diện tích đất ông Sinh chuyển nhượng cho ông Ch, bà Th là do khai hoang.

Theo lời khai của các nhân chứng thì phần đất đang tranh chấp là lối đi. Tại văn bản cung cấp thông tin về nguồn gốc con đường ngày 04/04/2019 tám hộ dân cư sinh sống tại tổ 6 thôn 14 xã Đắc Wer cũng xác nhận con đường có từ năm 1994. Tuy lời khai các nhân chứng có mâu thuẫn, người thì cho là lối đi chung, người thì cho rằng đây là lối đi thuộc phần đất của ông Phan Anh S nhưng theo tài liệu bản đồ 1999, Công văn số 45/CV-TN&MT ngày 01/3/2020, công văn ngày 17/02/2020 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Đắc R'Lấp thì phần diện tích đang tranh chấp là đường dân sinh (đất giao thông), không thuộc diện tích đất của bà Đào Thị Th và ông Trần Xuân Ch. Như vậy, việc cho rằng phần đất đang tranh chấp ông Sinh nhận chuyển nhượng hay khai hoang từ trước năm 1998 đều không có cơ sở. Mặt khác, lời khai của ông Phan Anh S và các con (những người chuyển nhượng đất cho ông Ch, bà Th) là không khách quan, không thể làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Tại Điều 101 Luật Đất đai 2013 quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định:

“Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .

Như vậy, cho dù phần đường đi đang tranh chấp do ông Sinh khai hoang thì cũng không sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp. Không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2]. Việc Ủy ban Nhân dân Huyện Đăk R'Lấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 605815 cấp ngày 27/6/2016 cho bà Đào Thị Th và ông Trần Xuân Ch trong đó có phần đường đi đang tranh chấp là không đúng đối tượng, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Cần hủy Giấy chứng nhận để Ủy ban Nhân dân Huyện Đăk R'Lấp cấp lại đúng diện tích theo quy định pháp luật.

Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, trả lại nguyên trạng con đường theo tài liệu bản đồ 1999.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí: Ông T, bà Ngh vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu đã rút tại phiên tòa phúc thẩm, án phí là 300.000 đồng. Ông Ch bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Ông T, bà Ngh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 308, 309, 310, 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị Ngh, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông hủy một phần và sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29/6/2021; Tuyên xử:

1. Đình chỉ, hủy phần Quyết định bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị Ngh về việc buộc ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th phải tháo bỏ hàng rào thép gai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị Ngh: Công nhận diện tích 1533,6 m² (theo bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và Trần Xuân Ch đo ngày 02/12/2020

của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Đăk R'lấp) tại thôn 14, xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông là diện tích thuộc đường đi chung; Hủy giấy chứng nhận QSD đất CD 605815 cấp ngày 27/6/2016 diện tích 35227,5 m² thửa đất số 12, tờ bản đồ số 35 được Ủy ban nhân dân huyện Đăk R'Lấp cấp cho bà Th, ông Ch tại thôn 14, xã Đăk Wer, huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông để cấp lại cho đúng diện tích.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 750.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000218 ngày 18/01/2019. Ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh được nhận lại 450.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông.

Ông Trần Xuân Ch, bà Đào Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005956 ngày 21/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Nông.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh phải chịu 18.000.000 đồng. Trong đó ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị Ngh đã nộp tạm ứng số tiền 15.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Đăk R'lấp theo phiếu thu ngày 20/02/2019 và phiếu thu Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông ngày 22/6/2020 nên được khấu trừ 15.000.000 đồng đã nộp; số tiền 3.000.000 đồng do bà Th, ông Ch đã nộp nên buộc ông T, bà Ngh phải trả lại cho ông Ch, bà Th 3.000.000 đồng.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- Sở tư pháp tỉnh Đăk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đăk Nông;
- Các đương sự (20);
- Lưu (VP 05, HS 01) (DTTP 33)

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

Phan Tô Ng

