

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG
Bản án số: 08/2024/DS-PT
Ngày: 04/01/2024
V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều

Ông Trương Vĩnh Hữu

- **Thư ký phiên tòa:** Phạm Thị Hồng Mơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa.:**
Bà Phan Thị Thanh Xuân- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 807/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Võ Thị Ph, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

* **Bị đơn:** Nguyễn Thanh S, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh S: Nguyễn Minh Trường S, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số , khu phố , phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2022)

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1989

2. Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1995

Người đại diện hợp pháp của H, L: Võ Thị Ph, sinh năm 1971

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2023)

3. Nguyễn Thị V, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: Ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

* *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* Nguyên đơn chị Ph trình bày: phần đất tranh chấp có diện tích 74,8m², tọa lạc ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang trước đây là đường mòn, khoảng năm 2020 anh S có xin chị mở rộng đường đi và đổ đal, chị có đồng ý. Tuy nhiên qua quá trình sử dụng thì hai bên xảy ra mâu thuẫn nên nay chị yêu cầu anh S trả lại phần đất này. Chị đồng ý hoàn lại giá trị phần đầu tư, làm đường đal cho anh S theo Hội đồng đã định giá.

* Bị đơn anh S trình bày: phần đất tranh chấp này trước đây là đường mòn, gia đình có cho anh sử dụng phần đất này để làm lối đi vào nhà anh, sau đó anh có xin mở rộng đường đi và đổ đal, phía gia đình chị Ph đồng ý. Nay anh yêu cầu được tiếp tục sử dụng đường đi này.

Trường hợp Tòa án giải quyết, chấp nhận yêu cầu của chị Ph, anh yêu cầu chị Ph hoàn lại giá trị đầu tư làm đường đal, theo giá Hội đồng đã định.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà V trình bày: phần đất tranh chấp này trước đây là đường mòn, gia đình có cho S sử dụng làm lối đi để vào nhà. Nay bà yêu cầu để cho S tiếp tục sử dụng.

* Đại diện Viện kiểm sát trình bày, về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: theo kết quả đo đạc thì nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì diện tích đất chị Phước còn thiếu. Anh S cho rằng ông T có cho anh 02m ngang đường đi nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của chị Ph có nguồn gốc của bà Ph chuyển nhượng cho chị Ph toàn bộ diện tích 2.410m². Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của chị Ph nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ph.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã quyết định: Căn cứ các Điều 26, 35, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Ph.

Buộc anh Nguyễn Thanh S hoàn trả lại cho chị Võ Thị Ph phần đất có diện tích 74,8m², tọa lạc tại ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có tứ cận: đông giáp đất của anh Nguyễn Thanh S

Tây giáp đường Nguyễn Thị Thập

Nam giáp đất của chị Võ Thị Ph

Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T. (Có sơ đồ kèm theo)

Ghi nhận chị Ph hoàn lại cho anh S 6.470.200 đồng.

Buộc anh S hoàn lại cho chị Ph 5.745.000 đồng chi phí tố tụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, bị đơn Nguyễn Thanh S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự thừa nhận và thống nhất diện tích tranh chấp là lối đi có từ trước đến nay, gia đình anh S sử dụng lối đi này để ra vào đường đi công cộng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Lời trình bày của các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình anh S và chị Ph, gia đình anh S sử dụng làm lối đi từ trước đến nay, khi còn thuộc quyền sử dụng của bà Ph, trước khi bà Ph bán cho chị Ph; bà Ph chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thừa, khi cấp giấy cho chị Ph thì chỉ chuyển tên, không thực hiện đo đạc kiểm tra lại diện tích. Con đường mở phía sau đất của anh S và chị Ph có và được mở rộng thời gian sau này, không thuận tiện làm lối đi. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên hiện trạng làm lối đi chung của anh S và chị Ph

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đang sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Theo hồ sơ thể hiện bà Trần Thị Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 2.410m² cấp ngày 13/5/2015, sau chuyển nhượng cho chị Võ Thị Ph toàn bộ diện tích, chị Ph được cấp quyền sử dụng ngày 23/11/2016, trong đó diện tích đất tranh chấp 74,8m² nằm trong diện tích chuyển nhượng. Chị Ph trình bày và hồ sơ thể hiện là chuyển nhượng trên giấy tờ, khi cấp giấy cho chị Ph thì không có tiến hành kiểm tra, đo đạc lại thực tế diện tích đất; quá trình sử dụng và qua đo đạc thực tế khi khởi kiện tại Tòa án thì diện tích của chị Ph có giảm nhiều so với giấy chứng nhận. Lời trình bày của anh S cho rằng nguồn gốc đất trước đây là của ông bà, sau chia cho lại các con, khi đó có bà Ph và thỏa thuận phần diện tích tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của anh. Anh S trình bày nhưng không có văn bản, chứng cứ để chứng minh; có căn cứ diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị Ph, tuy nhiên phần diện tích này là lối đi chung của gia đình anh S có từ trước khi chị Ph về đây sinh sống, là lối đi hiện nay của gia đình chị Ph và gia đình anh S.

[II.1]- Ngày 15/12/2023 khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên toà phúc thẩm, chị Ph, anh S trình bày thống nhất và chị Ph thừa nhận phần diện tích tranh chấp là lối đi chung của gia đình chị và gia đình anh S, từ đường đi công cộng vào diện tích tranh chấp đi vào ½ đoạn đường tới nhà chị Ph, ½ đoạn còn lại vào đến nhà anh S, đây là lối đi có từ trước đến nay, từ thời của cha mẹ anh S, sau đến bà Trần Thị Ph, bà Ph chuyển nhượng lại cho chị Ph thì vẫn sử dụng lối đi chung này. Khi anh S đổ bê tông trên con đường đi chung thì chị Ph đồng ý, không có ý kiến gì.

[II.2]- Chị Ph cho rằng do chị có mâu thuẫn với anh S nên yêu cầu đòi lại quyền sử dụng, không cho anh S làm lối đi nữa là không có cơ sở về “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo quy định của pháp luật; con đường đi công cộng về phía sau thửa đất của anh S có và được mở rộng sau này, không thuận tiện để anh S làm lối đi do là phía sau vị trí đất, cách xa nhà anh S đang sinh sống; trong khi diện tích đất tranh chấp là lối đi có từ lâu đời, là lối đi chung của chị Ph và anh S, chỉ vì mâu thuẫn cá nhân mà chị Ph yêu cầu đòi lại, không cho anh S dùng làm lối đi là không phù hợp.

[III]- Qua xem xét thì án sơ thẩm có những thiếu sót: Khi xem xét thẩm định tại chỗ diện tích tranh chấp lại không thể hiện hiện trạng là lối đi, từ đó không đưa vợ và con của anh S sinh sống tại căn nhà của anh S vào tham gia tố tụng do có sử dụng lối đi này; không kiểm tra đo đạc diện tích con đường phía sau đất của chị Ph, do là mới mở thêm sau này có lấn đất của chị Ph, xem xét diện tích đất của chị Ph bị giảm đi là do đâu. Từ đó án sơ thẩm tuyên buộc anh S có nghĩa vụ giao trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho chị Ph là có thiếu sót, chưa phù hợp.

[IV]- Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh S. Có căn cứ xác định phần diện tích tranh

chấp 74,8m² là nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của chị Ph tại thửa số 2030 có diện tích 2.410m² tại ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, cấp ngày 23/11/2016 cho chị Võ Thị Ph; giữ nguyên hiện trạng diện tích 74,8m² là lối đi chung giữa gia đình anh S và gia đình chị Ph. Anh S tự nguyện và là nghĩa vụ hoàn trả giá trị tương ứng diện tích mà anh S sử dụng làm lối đi cho chị Ph, cụ thể là anh S tự nguyện lấy giá trị trung bình cộng nhà nước quy định và giá trị thị trường chuyển nhượng thực tế tại địa phương: $120.000\text{đ}/\text{m}^2 + 700.000\text{đ}/\text{m}^2 = 470.000\text{đ}/\text{m}^2 \times \frac{1}{2}$ phần diện tích anh S sử dụng là $74,8\text{m}^2 : 2 = 37,4\text{m}^2$, như vậy với số tiền là 17.578.000 đồng.

Do anh S kháng cáo không đồng ý trả diện tích đất cho chị Ph, không có yêu cầu về phân chi phí san lấp bê tông làm đường đi chung. Do xem xét giữ nguyên hiện trạng là lối đi cho anh S, nên chị Ph không phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh S số tiền là 6.470.200 đồng.

[V]- Về thiếu sót của cấp sơ thẩm: Do giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp là lối đi, không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của vợ và con anh S, không thay đổi nội dung vụ án, nên cần xem xét rút kinh nghiệm.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp, nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Anh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định. Do chị Ph không phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền san lấp đường bê tông cho anh S nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[VI]- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170 Luật đất đai; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh S, có đại diện theo uỷ quyền là anh Nguyễn Minh Trường S.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Ph.

2.1- Công nhận phần diện tích tranh chấp 74,8m² là nằm trong diện tích thuộc quyền sử dụng của chị Ph tại thửa số 2030, có diện tích 2.410m² tại ấp L Th A, xã L H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, cấp ngày 23/11/2016 cho chị Võ Thị Ph.

2.2- Giữ nguyên hiện trạng diện tích 74,8m² là lối đi chung giữa gia đình anh Nguyễn Thanh S và gia đình chị Võ Thị Ph, có tứ cận:

- Đông giáp đất của anh Nguyễn Thanh S
- Tây giáp đường Nguyễn Thị Thập
- Nam giáp đất của chị Võ Thị Ph
- Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T. (Có sơ đồ kèm theo)

2.3- Anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Ph số tiền 17.578.000 đồng giá trị diện tích đất anh sử dụng làm lối đi.

Kể từ ngày chị Ph có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong, nếu anh S chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Chị Ph không phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh S 6.470.200 đồng.

3. Về án phí:

- Dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011811 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 878.900 đồng án phí hoàn trả giá trị đất.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

* Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- CC THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Ngọc Giàu

