

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 296/2024/DS-PT
Ngày: 15 - 7 - 2024
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Lương Phước Đại

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Đình C, sinh năm 1954; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thanh P, Văn phòng luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

- **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1955; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1988; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 11/7/2024).

- **Người làm chứng:**

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1978; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lê Hiếu T2, sinh năm 1957, cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1949, cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Lê Đình C là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn là ông Lê Đình C trình bày:*

Năm 1990, ông C với ông C1 hùn mua đất của ông Lê Quang P1 diện tích khoảng 4.000m² tại ấp Q, xã T, huyện T nay là khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Các bên thỏa thuận (bóc thăm) ông C1 được sử dụng đất phía ngoài còn ông C sử dụng đất phía trong nên ông C được ưu tiên sử dụng lối đi qua phần đất ông C1, trong đó có đất tranh chấp hiện nay. Ông C đã sử dụng đường đi này từ đó cho đến nay, có bồi đắp, trang trải lối đi.

Năm 2007, gia đình ông C1 bán một phần đất cho chị H, có thỏa thuận chừa lại đường đi 02m như hiện trạng. Sau đó chị H tặng (bán) cho bà T phần đất này thừa là 1505 phía ngoài liền kề. Do ông C có nhu cầu sử dụng lâu dài nên khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là đường đi có diện tích 49,2m² theo trích đo mà nguyên đơn sử dụng từ năm 1990 đến nay.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Huỳnh Thị T trình bày:*

Bà đứng tên quyền sử dụng thửa 1505, tờ bản đồ số 9 theo Giấy đất số CQ00087 ngày 28.01.2010 được UBND quận T cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ H1 (điều chỉnh cho bà T tại trang 4 ngày 28.5.2018) đất tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Đất có nguồn gốc do Huỳnh Thanh Nghị/Nguyễn Thị Mỹ H2 tặng (bán) cho bà từ năm 2018. Trên thửa 1505 có lối đi hiện hữu được nguyên đơn sử dụng từ năm 1990, lúc đầu bờ đất sau đó rải nhựa đá nhuyễn. Nay nguyên đơn yêu cầu xác lập quyền sử dụng phần đất là lối đi thì bị đơn không đồng ý vì bà được tặng cho (thực chất là mua/nhận chuyển nhượng) đất này từ anh Nghị/chị H2, bà đồng ý ổn định đất tranh chấp làm lối đi nhưng không tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vì tránh phát sinh hệ quả sau này.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình C đối với bị đơn bà Huỳnh Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất - đất tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 537/TTKTTNMT ngày 01.6.2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên , môi trường thành phố C và Biên bản thẩm định).

* Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai thu hồi, ghi chú biến động đối với phần đất 49,2m² thuộc vị trí A theo trích đo địa chính được xác định làm lối đi chung (đường đi nội bộ).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự cho nguyên đơn ông Lê Đình C.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Lê Đình C phải chịu 8.000.000 đồng - đã thực hiện xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 22 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Lê Đình C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, bị đơn cũng thừa nhận lối đi này nguyên đơn đã sử dụng từ năm 1990 đến nay. Các thoả thuận qua các lần chuyển nhượng của nguyên đơn với ông C1, bà H2 đều thể hiện đường đi là quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có các chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo lời khai của các bên đương sự và các tài liệu “Giấy thỏa thuận” ngày 05/6/1990 giữa ông Lê Đình C và ông Lê Văn C2 (có bà Trịnh Thị L ký thay ông C2), “Giấy đổi đất đường đi” ngày 30/3/2007 giữa C và ông C2 (có xác nhận áp) và “Tờ thỏa thuận” ngày 10/9/2009 giữa ông C, ông C2 và chị H2 cho thấy phần đất là lối đi (hiện tại đã được thẩm định là vị trí A, có diện tích 49,2m²) thuộc

quyền sử dụng của ông C. Trong đó, bà H2 là người sau cùng tiếp nhận sự thoả thuận đó.

[3] Năm 2018, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Huỳnh Thanh N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1505 cho bà Huỳnh Thị T thì bà H1 không chuyển giao nghĩa vụ của mình trong thoả thuận đường đi nêu trên cho bà T. Do vậy, thoả thuận đó không có giá trị pháp lý để ràng buộc đối với bà T. Trong trường hợp, việc bà H1 không chuyển giao nghĩa vụ nêu trên mà gây thiệt hại cho ông C thì ông C có quyền kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[4] Việc thoả thuận lối đi vào giữa ông C, ông C2, bà H1 nêu trên chỉ thực hiện bằng văn bản mà không có công chứng, chứng thực. Suốt quá trình dài sử dụng đất, ông C cũng không cung cấp văn bản này để yêu cầu chỉnh lý, nhập thửa. Tại các biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới các thửa đất trong quá trình chuyển dịch sang tên thì ông C cũng không có ý kiến để điều chỉnh. Do vậy, ông C khởi kiện đối với bà T để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại phần tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, việc bà T tự nguyện dùng phần tranh chấp làm lối đi nội bộ để đảm bảo quyền đi lại của nguyên đơn là một thiện chí đáp ứng phần nào lợi ích của nguyên đơn nên cần ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Lê Đình C đối với bà Huỳnh Thị T về đòi lại quyền quyền sử dụng đất có diện tích 49,2m² thuộc vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 537/TTKTTNMT ngày 01/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị T về việc dùng phần đất 49,2m² nêu trên làm lối đi chung của gia đình bị đơn và gia đình nguyên đơn.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai chỉnh lý biến động đối với phần đất làm lối đi chung nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình C được miễn án phí.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính: Ông Lê Đình C phải chịu 8.000.000 đồng, đã thực hiện xong.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh