TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2023/DS-PT
Ngày 14-4-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1927; địa chỉ: tổ 1, khu phố Khánh Tân, phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; uỷ quyền cho ông Phùng VH, sinh năm 1992, địa chỉ: khu phố 8, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 02/02/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị D, sinh năm 1964; địa chỉ: số 058/2, tổ 1, khu phố Khánh Tân, phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1990; địa chỉ: số 058/2, tổ 1, khu phố Khánh Tân, phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 12/7/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn TT- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1963; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th1, sinh năm 1972; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Võ Thị Lý, sinh năm 1966; có mặt.

4. Ông Nguyễn Doanh Th2, sinh năm 1984; có mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu Th3, sinh năm 1987; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Hoàng Th4, sinh năm 1989; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 1, khu phố Khánh Tân, phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1992; có mặt.

8. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1988; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 1, khu phố Khánh Tân, phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T2: Luật sư Nguyễn TT- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 058/2, tổ 1, khu phố Khánh Tân, phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; uỷ quyền cho ông Phạm TT – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương (theo Văn bản số 2795/UBND-KTN, ngày 13/6/2019), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Phùng VH trình bày:**

Hộ ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân thị xã TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01167/QSDĐ/TU ngày 17/5/1999 công nhận quyền sử dụng nhiều thửa đất với tổng diện tích 18.509m^2, trong đó có thửa số 442, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.891m^2 tại phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Thửa số 442, tờ bản đồ số 45 có cạnh hướng Bắc giáp lối đi chung rộng 04 mét, dài 25 mét từ thửa số 442 ra đường KB số 05. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ CS 07685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/10/2016 thì thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45 của bà Lê Thị D được cấp bao gồm cả lối đi chung nêu trên. Ngày 16/11/2018 ông K yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TU đo đạc lại diện tích đất thực tế thửa đất số 442 nhưng bà Lê Thị D ngăn cản việc đo đạc. Ngoài ra, bà Lê Thị D còn sử dụng đất lấn chiếm sang thửa đất số 442 của ông K. Ông Nguyễn Văn K yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Xác định diện tích đất 57,8 m^2 theo quy cách: hướng Đông giáp đường nhựa ngang 03 m, hướng Tây giáp thửa đất số 442 ngang 03 m, hướng Nam giáp

thửa đất số 487 chiều dài nối từ đường nhựa đến thửa đất số 442, hướng Bắc giáp thửa đất số 435 và đường đất chiều dài nối từ đường nhựa đến thửa đất số 442 là đường đi chung để gia đình ông Nguyễn Văn K có đường sử dụng đi vào nhà đất theo đúng hiện trạng thực tế. Con đường này được thể hiện trên bản đồ địa chính và được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định tồn tại từ trước đến nay có chiều ngang khoảng 04 m nhưng ông K không yêu cầu Toà án giải quyết phần đất thuộc chiều ngang đường đi chung còn lại.

Tại vị trí đường tranh chấp trên thực tế là đường đi chung, không có công trình xây dựng hay cây trồng.

Tại buổi hoà giải ngày 13/9/2022 ông K yêu cầu Toà án buộc bà Lê Thị D tháo dỡ một phần nhà vệ sinh diện tích theo đo đạc thực tế 2,3 m^2 để trả lại cho ông K diện tích đất 40,8m^2 thuộc thửa đất số 442. Tại phiên toà ông K rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà D phải tháo dỡ diện tích 2,3 m^2 nhà vệ sinh để trả lại diện tích đất 2,3m^2. Yêu cầu Toà án buộc bà D trả diện tích đất còn lại 38,5m^2 thuộc thửa đất số 442, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 435, hướng Tây giáp thửa đất số 442, hướng Nam giáp thửa đất số 442, hướng Bắc giáp thửa đất số 435.

Giá trị tài sản trên đất tranh chấp: 01 cây sao đường kính 80 cm đến 90 cm giá trị 3.990.000 đồng, 03 cây sứ x 57.000 đồng/cây = 171.000 đồng, 01 cây bồ đề giá trị 57.000 đồng. Toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp do ông K trồng.

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa CE 105411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/10/2016 cho bà Lê Thị D đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45. Tại phiên hoà giải và tại phiên toà nguyên đơn thay đổi yêu cầu, đề nghị Toà án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị D nêu trên đối với thửa đất số 435 cho đúng diện tích đất thực tế sử dụng.

*** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:**

Bị đơn không thống nhất với kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 503-2019, tờ bản đồ số 45, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TU cung cấp ngày 09/10/2019 vì thực tế diện tích và ranh đất bị đơn sử dụng khác so với ranh đất được thể hiện tại mảnh trích lục.

Bị đơn thống nhất và yêu cầu Toà án sử dụng kết quả đo đạc do Chi nhánh Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn ký xác lập thực hiện ngày 01/6/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn không đồng ý kết quả định giá của Hội đồng định giá thị xã TU tiến hành ngày 02/6/2022, bị đơn đã yêu cầu tổ chức định giá tư nhân định giá lại nhưng không được Toà án chấp nhận.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì con đường tranh chấp bị đơn cho nguyên đơn đi nhờ trên thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45 từ năm 2014, trước đó nguyên đơn đi nhờ trên nhiều vị trí đất khác nhau thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45, không phải đi trên vị trí đường tranh chấp hiện nay.

Lối đi hiện tại nguyên đơn tranh chấp đã được Nhà nước cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Nếu nguyên đơn muốn sử dụng con đường tranh chấp làm lối đi vào thửa đất số 442 thì phải trả giá trị đất theo giá thị trường, bị đơn không đồng ý theo giá trị đất của Hội đồng định giá thị xã TU đã quyết định. Bị đơn chỉ đồng ý mở đường đi chiều ngang 02 m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn có vị trí sát ranh thửa đất số 478 của ông Nguyễn Văn Sáng, vị trí con đường nằm bên trong hàng rào của ông Nguyễn Văn Sáng. Bị đơn thống nhất trên diện tích đất đường đi nguyên đơn tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng.

Bị đơn không đồng ý trả lại ông K diện tích đất 38,5 m^2 thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 vì bị đơn sử dụng đất từ lâu không ai tranh chấp.

Bị đơn thừa nhận trên diện tích đất nguyên đơn tranh chấp có 01 cây sao đường kính 80 đến 90 cm, 03 cây sứ, 01 cây bồ đề do ông K trồng.

Bị đơn không đồng ý giá trị tài sản trên đất tranh chấp theo giá trị đất của Hội đồng định giá thị xã TU đã quyết định.

Chứng cứ do bị đơn xuất trình: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE 105411, số vào sổ CS 07685 ngày 12/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị D thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45.

*** Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc Th1, bà Võ Thị Lý, ông Nguyễn Doanh Th2, ông Nguyễn Hữu Th3, ông Nguyễn Hoàng Th4 trình bày:** Thống nhất với trình bày nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:** Thống nhất với trình bày bị đơn bà Lê Thị D, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án số 87/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K với bị đơn bà Lê Thị D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung".

Xác định diện tích đất 57,8 m^2 có vị trí giữa thửa đất số 435 và thửa đất số 487 tờ bản đồ số 45 tại phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương là lối đi chung. Lối đi chung có tứ cận: hướng Đông giáp đường nhựa ngang 03 m, hướng Tây giáp thửa 442 ngang 03m, hướng Bắc thửa đất số 435 chiều dài điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 442. Hướng Nam giáp thửa 487, chiều dài điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 442 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K với bị đơn bà Lê Thị D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lê Thị D phải trả ông Nguyễn Văn K diện tích đất 15,8m^2 thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 tại phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất, hướng Tây giáp thửa 442, hướng Bắc giáp đường đất, Hướng Nam giáp thửa đất số 442 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc buộc bà Lê Thị D trả lại diện tích đất 22,7 m^2 thuộc đường đi chung. Đất có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất và thửa đất số 435, hướng Tây giáp thửa 442, hướng Bắc giáp đường đất, Hướng Nam giáp thửa đất số 442 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K về việc buộc buộc bà Lê Thị D tháo dỡ một phần nhà vệ sinh diện tích 2,3 m^2 để trả lại diện tích đất 2,3m^2.

5. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 442, 435 tờ bản đồ số 45 tại phường KB, thị xã TU, tỉnh Bình Dương cho đúng diện tích thực tế sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2022, bà Lê Thị D là bị đơn và ngày 24/10/2022, ông Nguyễn Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D, ông T2 cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ông Tuấn không xin xét xử vắng mặt nhưng bản án ghi có yêu cầu xét xử vắng mặt. Một số tài liệu trong hồ sơ không phải chữ ký của ông Tuấn và bà Hường. Việc định giá tài sản chỉ có 01 thành viên của Hội đồng định giá ký vào biên bản định giá tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn không thể hiện lối đi. Nguyên đơn muốn có lối đi thì phải thực hiện quy định về mở lối đi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, huỷ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn không đo đạc thực tế. Qua xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã TU và công văn trả lời của UBND phường Khánh Bình thì Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn và xác định đường đi chung là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn K khởi kiện bà Lê Thị D yêu cầu bà D trả lại lối đi chung diện tích 57,8m^2 và yêu cầu bà D trả lại 12,9m^2 đất thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K.

[2] Bà D khai: Toàn bộ diện tích đất ông K tranh chấp thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 45 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, bà có cho ông K đi nhờ trên đất, nay ông K muốn tiếp tục đi thì phải trả tiền giá trị đất cho bà theo quy định. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TU cấp ngày 17/5/1999 cho hộ ông K thửa đất số 442, tờ bản đồ 45, diện tích 1.891m^2, thì thửa đất 442 tiếp giáp thửa đất 435, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.171m^2 do UBND huyện TU cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn Do (đã chết, là chồng của bà D) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D ngày 12/10/2016 (nhận thừa kế) và thửa 442 tiếp giáp thửa 487 của chủ sử dụng đất khác đều là liền thửa, không thể hiện thửa 442 tiếp giáp đường đi. Theo trích lục bản đồ địa chính năm 1997 (bút lục 394) thì thửa đất 442 của ông K tiếp giáp các thửa: 435, 437, 487, 491, 488, 441 (không tiếp giáp đường đi). Theo trích lục bản đồ địa chính năm 2012 (bút lục 395) thì thửa đất 442 của ông K tiếp giáp vị trí nhưng trên bản đồ địa chính không thể hiện thông tin (không xác định được tiếp giáp vị trí gì). Tại sơ đồ ngày 09/10/2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TU thực hiện đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp là 112,9m^2, trong đó 72,1m^2 thuộc thửa 435 của bà D và 40,8m^2 thuộc thửa 442 của ông K đều không thể hiện diện tích đất tranh chấp là đường đi. Công văn số 2269/CNTU-ĐK ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TU (bút lục 229) xác định: Theo hồ sơ địa chính thì cạnh hướng nam thửa 435 của bà D tiếp giáp thửa 487 (thửa 435 không tiếp giáp đường đi).

[4] Các tài liệu, chứng cứ trên đều thể hiện thửa đất 442 của ông K không tiếp giáp đường đi và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K cũng không thể hiện thửa đất 442 tiếp giáp đường đi. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Công văn số 14/UBND-KT, ngày 13/01/2021 (bút lục 242), Công văn số 464/UBND-KT ngày 26/8/2022 của UBND phường KB cung cấp thông tin (bút lục 389): Lối đi trong thửa 435 của bà D được hình thành từ lâu và do người dân chừa ra làm lối đi, không do nhà nước quản lý; Biên bản xác minh ngày 26/8/2020 (bút lục 224) do Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã TU cung cấp thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K có cạnh hướng Bắc của thửa 442 tiếp giáp đường đi (việc chuyên viên cung cấp thông tin và Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận là không đúng thẩm quyền).

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông K, cấp cho hộ ông Do (chồng của bà D), cấp cho bà D thì thửa số 442 của ông K liền ranh với thửa 435 của bà D và các thửa đất của chủ sử dụng đất khác. Thửa 442 không tiếp giáp đường đi. Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp là 112,9m^2 cũng không thể hiện là đường đi (72,1m^2 thuộc thửa 435 của bà D, 40,8m^2 thuộc thửa 442 của ông K). Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và UBND thị xã TU vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để hỏi rõ: thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K và hộ ông Do cùng ngày 17/5/1999 thì thửa đất số 442 của ông K có tiếp giáp đường đi hay không? Thửa 435 của ông Do cạnh hướng Bắc tiếp giáp đường đất thì các cạnh còn lại có tiếp giáp đường đi nào khác hay không? Nếu có tiếp giáp đường đi thì tại sao không thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi cấp cho hộ ông K, hộ ông Do và cấp cho bà D do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/10/2016. Từ đó xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự có đúng pháp luật hay không (trường hợp qua thu thập chứng cứ mà thấy rằng: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Do, bà D là đúng pháp luật thì quyền sử dụng đất đã cấp được nhà nước bảo hộ. Ông K muốn đi qua đất của bà D thì phải có sự thoả thuận hoặc có đơn khởi kiện quyền về lối đi qua theo Điều 254 Bộ luật Dân sự và phải thanh toán giá trị đất theo quy định. Trường hợp có chứng cứ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật, cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xem xét thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, xác định 57,8m^2 là đường đi chung và buộc gia đình bà D trả lại cho ông K 15,8m^2 đất là chưa đủ cơ sở. Tại phiên toà, bị đơn và Luật sư cung cấp Biên bản định giá ngày 02/6/2022 thể hiện: Hội đồng định giá chỉ có đại diện Phòng Tài chính Kế hoạch thị xã TU tham gia ký tên là mâu thuẫn với Biên bản định giá tài sản trong hồ sơ vụ án (bút lục 529).

[6] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thị xã TU và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng (Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự). Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và UBND tỉnh Bình Dương chỉ ủy quyền cho ông Phạm Thanh Tùng – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương tham gia giải quyết vụ án, giải trình và cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án (bút lục 61) nhưng ông Tùng ủy quyền lại cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TU trả lời việc hỏi của Tòa án là không đúng pháp luật về ủy quyền và vụ án này cũng không liên quan đến UBND tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND tỉnh Bình Dương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Theo đơn khởi kiện (bút lục số: 1, 2, 46, 47, 403) ông K yêu cầu bà D trả lại đường đi chung diện tích khoảng 100m^2 và trả đất diện tích 12,9m^2 thuộc

thửa 442 của ông K (10m^2 + 2,9m^2). Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông K bổ sung yêu cầu khởi kiện tranh chấp đất, yêu cầu bà D trả lại 38,5m^2 đất thuộc thửa 442. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tranh chấp đất và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại 15,8m^2 đất, không chấp nhận 22,7m^2 đất là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện; vi phạm các Điều: 5, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và Mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC, ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ không đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Yêu cầu kháng cáo của bà D, ông T2, ý kiến của Luật sư là có cơ sở. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm do hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, Điều 148; khoản 3, Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị D và ông Nguyễn Thanh T2. Huỷ Bản án số 87/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TU. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã TU giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị D, ông Nguyễn Thanh T2 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU hoàn lại cho: bà D 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006376, ngày 21/10/2022; ông T2 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006438, ngày 07/11/2022.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã TU;
- VKSND thị xã TU
- Chi cục THADS thị xã TU;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung