

Bản án số:130/2023/DS-PT

Ngày: 08-8-2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 15-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2023/QĐ-PT ngày 09-5-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2023/QĐ-PT ngày 13-6-2023 và Thông báo mở phiên tòa số 112/2023/TB-TA ngày 18-7-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đức C, sinh năm 1974 (*có mặt*) và bà Đàm Thị Thái U, sinh năm 1979 (*vắng mặt*); Cùng địa chỉ: Số A.T2 Trần Quang K, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà U: Ông Vũ Đức C, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số A.T2 Trần Quang K, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh, Là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 31-7-2023 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1977; Địa chỉ số D N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của ông B: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973 (*có mặt*), địa chỉ 275 đường T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền của ông B ngày 09-11-2020.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn H1, sinh năm 1953 (*có mặt*) và bà Lê Thị A, sinh năm 1956 (*vắng mặt*); Cùng địa chỉ Tổ A, Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Ngô Xuân Q, sinh năm 1956 (*có mặt*) và bà Lê Thị T, sinh năm 1956 (*vắng mặt*); Cùng địa chỉ Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1980; Địa chỉ số A N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

3.4. Ông Trần Tấn B1, sinh năm 1958 và bà Hoàng Thị N, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ Khu phố L, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ liên lạc Tổ H, ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn H2, sinh năm 1959 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Ông Vũ Đức C – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09-7-2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Vũ Đức C, bà Đàm Thị Thái U và người đại diện hợp pháp trình bày như sau:

Năm 2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn H1 và bà Lê Thị A diện tích đất 2100m² thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 13, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1752 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-5-2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng số 5990 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-11-2018 của Văn Phòng C1 Đến ngày 28-01-2019 ông C và bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 739179.

Khi chuyển nhượng đất, chủ đất là ông H1 chỉ ranh giới, cắm mốc và bàn giao đất, không có ai tranh chấp. Do nguyên đơn ở xa nên khoảng tháng 5 năm 2019 bị đơn là ông Nguyễn Thanh B là chủ sử dụng các thửa đất phía trong đã tự ý nhổ mốc ranh giới và làm con đường bê tông trên diện tích khoảng 166,4m², thuộc một phần thửa đất số 43 của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền có lời khai xác nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn H1 thì đã thấy bị đơn đi trên lối đi đang tranh chấp này, nhưng chỉ là lối đi nhỏ bằng đất chưa đổ bê tông, khi đó ông H1 và bà A có nói là chỉ cho bị đơn đi nhờ và sau này bị đơn sẽ thanh toán tiền lại cho nên nguyên đơn vẫn tiến hành nhận chuyển nhượng đất. Sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì bị đơn tự ý đổ bê tông mở rộng đường mà

không hỏi ý kiến, vì không trực tiếp ở trên đất nên sau này khi biết thì bị đơn đã đổ xong bê tông, qua trao đổi bị đơn cho rằng đây là đất của Nhà nước. Mặc dù, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi chiếm dụng đất trái phép, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa đất cho mình nhưng bị đơn vẫn không thực hiện.

Ban đầu nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 166,4m² thuộc một phần thửa đất số 43 do nguyên đơn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có kết quả đo đạc và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 69,8m² của thửa đất số 43. Đối với phần diện tích đất đo đạc thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ số 13 thuộc quyền sử dụng của người khác nên nguyên đơn xác định không khởi kiện và rút yêu cầu đối với phần này.

Bị đơn là ông Nguyễn Thanh B thông qua người đại diện hợp pháp là bà Trịnh Thị H trình bày:

Trước đây khi Tòa án chưa tiến hành đo đạc thì đại diện của bị đơn cho rằng, theo Mảnh trích đo địa chính do bên nguyên đơn thuê Công ty TNHH Đ lập ngày 17-6-2019 thì diện tích đất tranh chấp 166,4m² nằm trong tổng diện tích 2.100m² thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 xã X và diện tích 166,4m² này thể hiện lối đi đang tranh chấp có vị trí so le về phía sông H với con đường rộng 3m, còn con đường hiện hữu gia đình bị đơn đang sử dụng lại có vị trí đối diện với con đường đất rộng 3m nằm trong diện tích thửa đất số 44 tờ bản đồ số 13 xã X. Vì vậy con đường gia đình bị đơn đang sử dụng không nằm trong phạm vi thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý với Mảnh trích đo địa chính do bên nguyên đơn cung cấp. Theo sơ đồ vị trí thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 739179 cấp ngày 28-01-2019 thì các vị trí tọa độ từ 13 - 24 là phần đất giáp với sông H. Phần đất này hiện nay vẫn còn nhưng nó bị sụt lún do thay đổi dòng chảy của sông. Dòng chảy, kích thước chiều rộng sông H đã bị thay đổi rất nhiều do nạo vét chỉnh trang. Sông Hỏa trước đây chỉ rộng khoảng 5-7m nhưng cách đây vài năm mở rộng thành 35m. Do vậy, phần đất vị trí 13 - 24 của nguyên đơn đã nằm trong phạm vi phần sông H, không phải là phần đường bị đơn đang sử dụng.

Sau khi có mảnh trích đo địa chính ngày 20-4-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập do nguyên đơn, bị đơn cùng chỉ ranh thì đại diện của bị đơn thay đổi, bổ sung ý kiến như sau:

- Thửa đất 141 và 78 do bị đơn nhận chuyển nhượng từ trước năm 2016 nhưng đến ngày 16-12-2016 mới làm thủ tục ký hợp đồng, nhận chuyển nhượng của ông Trần Tấn B1 và bà Hoàng Thị N diện tích đất 3.967,6m² thửa số 141 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận số CE 350103 và diện tích đất 6.133,6m² thửa số 78 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận số CE350105 đều thuộc xã X Nguồn

gốc đất thửa 141 do ông Nguyễn H2 khai phá vào năm 1980 và khi đó con đường hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp cũng đã hình thành cùng với thửa 141, sau đó ông H2 chuyển lại cho ông B1, bà N. Từ lúc nhận chuyển nhượng, trên đất đã trồng cây cao su khoảng 20 năm tuổi và có 01 căn nhà với thời gian lưu trú của chủ nhà khoảng hơn 20 năm cùng với lối đi hiện hữu mà hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp nhưng lúc đó chưa đổ bê tông. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, bị đơn đã cải tạo lại đường đi bằng cách đổ bê tông để đi lại cho thuận tiện vào trên đất trồng cây ăn quả, nông trại rau xanh và nhà ở của gia đình bị đơn.

- Diện tích 69,8m² đất mà nguyên đơn đang khởi kiện thuộc thửa đất số 43 cùng với phần còn lại của thửa 44 là lối đi duy nhất để vào nhà và đất tại thửa 141, thửa số 78 tờ bản đồ số 13 của bị đơn cũng như đất các hộ gia đình khác. Con đường này từ ông Nguyễn H2 đến các chủ sử dụng đất sau này gồm ông B1, bà N rồi đến bị đơn cũng không hề tranh chấp với chủ cũ của thửa 43 tờ bản đồ số 13 là ông Nguyễn H1 và bà Lê Thị A. Con đường hiện hữu gia đình bị đơn đang sử dụng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X là phù hợp bởi lẽ đây là con đường nên không xác định nó thuộc hoàn toàn thửa đất nào, con đường này kết nối với con đường nằm giữa thửa 42 và 43 có từ hơn 30 năm nay và chưa từng có tranh chấp.

Từ những căn cứ trình bày trên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn có ý kiến đề nghị Tòa án xác định phần lối đi hiện hữu có diện tích 69,8m² thuộc thửa số 43 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là lối đi chung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn H1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 30-5-2022:

Trước đây, ông Nguyễn H1 là chủ sử dụng đất của thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 xã X, đến ngày 09-5-2018 thì chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Thời điểm đó ông H1 không rõ chủ sử dụng thửa đất số 141 là ai, đồng thời thửa đất số 43 của ông H1 không có lối đi qua cho chủ sử dụng của thửa đất số 141, nhưng trước đó thì chủ sử dụng đất của thửa 141 có làm chòi để canh đất và đi qua thửa đất 43, ông H1 có nói là thửa đất này không có lối đi, tìm đi đường khác vì ông H1 sẽ rào đất, nhưng chủ sử dụng đất của thửa đất số 141 không có ý kiến gì.

Thửa đất số 141 trước đây là của ông Nguyễn N1—cha ông Nguyễn H2. Ông H1 sử dụng đất thửa 43 trước rồi ông N1 mới sử dụng thửa 141 nên ông H1 biết thửa đất 141 lúc này cũng không có đường đi chính thức mà chỉ có lối đi băng qua rẫy vì đất rẫy trước đây không có hàng rào, ông N1 có đi trên lối đi hiện nay đang tranh chấp nhưng lối đi khi đó rất nhỏ bằng đất chứ chưa có con đường đổ bê tông như hiện nay, chỉ rộng khoảng 50cm và đây là đi nhờ để ra hẻm giữa thửa 44 và thửa 42. Trước đây chủ sử dụng thửa 141 có đi qua cả thửa 44 của ông Q và bà T

nhưng sau này ông Q và bà T rào đất thì họ chỉ đi qua thửa đất số 43. Khi mua đất của ông H1 thì nguyên đơn đã biết có lối đi bằng đất này. Bản thân ông H1 và ông Q, bà T không có tranh chấp gì về hàng ranh, hàng ranh trước trước đây của hai thửa đất 43 và 44 chính là lối đi nhỏ, sau này ông Q và bà T rào đất thì phần lối đi trên thửa 43 là của ông H1.

- Ông Ngô Xuân Q và bà Lê Thị T trình bày tại biên bản làm việc ngày 23-5-2022:

Ông Q và bà T là chủ sử dụng đất của thửa đất số 44 tờ bản đồ số 13, xã X từ năm 1984, 1985 đến nay, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q trình bày ông không nhớ ngày cụ thể nhưng ông cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng khoảng thời gian ông H1 được cấp năm 1995.

Sau khi được Tòa án cho xem mảnh trích đo địa chính ngày 20-4-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì lối đi đã được ông B đổ bê tông (Lô A) mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp, diện tích đo đạc là 265,6m² thì trong đó có 195,8m² thuộc thửa đất số 44 của ông Q, bà T, nhưng thực tế ông Q, bà T đã rào đất là hàng rào lưới B40, trừ con đường bê tông này ra, nên ông bà không tranh chấp gì.

Chủ sử dụng của thửa đất số 141 trước đây là ông Nguyễn H2 có sử dụng lối đi này làm lối đi canh tác ruộng đất, sau này khi ông Nguyễn Tấn B2 và bà Hoàng Thị N mua thửa đất số 141 (hiện nay bị đơn đang sử dụng) thì ông Q cũng đã nói với ông B2 và bà N là thửa đất này không có lối đi trên giấy tờ nhưng khi sử dụng đất trồng cao su và cạo mủ cao su thì ông B2 và bà N sử dụng làm lối đi và lối đi này cũng không vào đất của ông Q, còn thửa đất số 43 lúc đó ít ai sử dụng vì ngập úng quanh năm, sau này ông H1 mới kê khai để được cấp giấy cho thửa đất số 43.

- Bà Nguyễn Thị Thu T1 không có lời khai gửi Tòa án và cũng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng là ông Nguyễn H2 trình bày: Trước đây ông Nguyễn H2 là chủ sử dụng đất của thửa đất số 78 và 141 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện X. Hai thửa đất này do ông H2 khai phá vào năm 1980, sau khi khai phá đã sử dụng liên tục đến năm 2004 thì chuyển nhượng cho ông Trần Tấn B1 và bà Hoàng Thị N. Quá trình khai phá và sử dụng 02 thửa đất trên ông đều đi trên lối đi như hiện nay bị đơn đang đi, từ vận chuyển nông sản đến đi làm hàng ngày đều đi qua con đường này, vì con đường này kết nối với 02 ngã đường khác chứ không có việc ông H2 phải xin ông H1 đi nhờ. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này chưa có sơ đồ vị trí nên không biết là trên bản đồ địa chính thửa đất mình sử dụng không có đường, hơn nữa đây vẫn là lối đi từ trước đến nay nên cũng không thắc mắc khiếu nại gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 15-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vũ Đức C và bà Đàm Thị Thái U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn là ông Nguyễn Thanh B.

Công nhận diện tích 69,8m² của thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là lối đi chung, có tứ cận từ nét đứt (giữa điểm 2-3) đến điểm 3 là 2,84m, đến ranh bản đồ địa chính là 58m; từ điểm 3 đến điểm 4 là 60,29m, từ nét đứt (giữa điểm 2-3) đến ranh bản đồ địa chính là 58m, theo mảnh trích đo địa chính ngày 20-4-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân Mộc

Ông Vũ Đức C, bà Đàm Thị Thái U có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích đất 69,8m² của thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 24-11-2022, nguyên đơn là ông Vũ Đức C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định đúng về các tài liệu, chứng cứ cũng như các tình tiết nội dung vụ án, áp dụng pháp luật không đúng; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh B phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 69,8m² thuộc thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Theo kết quả xác minh tại UBND xã X ngày 03-11-2022 thì thửa 141 không có đường đi, giữa thửa 43 và 44 cũng không có đường giao thông, chỉ năm 2019 mới có thể hiện con đường ở vị trí này nhưng trên bản đồ thể hiện nét đứt, theo quy định về bản đồ địa chính thì đường nét đứt là đường đi thuộc khuôn viên thửa đất. Theo đó, con đường này nằm trong ranh đất thửa 43 đã được công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn nên không phải là đường giao thông do Nhà nước quản lý. Theo lời khai của ông H1 và ông Q thì có thể thấy con đường

mòn nhỏ giữa thửa 43 và 44 hình thành từ trước khi các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng con đường không bao gồm diện tích đất tranh chấp 69,8m². Do vậy, diện tích tranh chấp không phải là lối đi chung như bản án sơ thẩm tuyên. Tuy nhiên, nhà bị đơn không có lối đi nào khác nên được quyền đi và phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị bằng giá thị trường theo biên bản định giá ngày 10-6-2022. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Tất cả các đương sự đều đã được triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm 2 lần hợp lệ, không có đương sự vắng mặt nào thuộc trường hợp có lý do chính đáng nên không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Do đó phiên tòa vẫn tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[1] Qua lời khai của các đương sự trong vụ án và những chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án thu thập được, thấy rằng lối đi hiện hữu gồm diện tích đất đang tranh chấp 69,8m² thuộc thửa đất số 43 hiện nay nguyên đơn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 195,8m² thuộc thửa đất số 44 do ông Q, bà T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần 195,8m² này không tranh chấp. Thực tế bị đơn đã đổ bê tông và đang dùng để đi vào thửa đất số 141 và thửa 78 của bị đơn.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng thửa đất số 141 của bị đơn không có lối đi, chủ sử dụng thửa đất số 141 đi trên lối đi này là đi vào đất của thửa đất số 43. Chủ sử dụng đất của thửa đất số 43 từ ông Nguyễn H1 cho đến sau này là nguyên đơn đều biết việc này, nên việc bị đơn đổ bê tông trên đường là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của nguyên đơn.

[3] Bị đơn cho rằng đây là lối đi chung đã có từ lâu và là đất của Nhà nước vì các chủ sử dụng đất trước đây từ ông Nguyễn H2 đến ông B1 và bà N và sau này là bị đơn đã trên 30 năm đều đi trên lối đi chung này, do đó đề nghị Tòa án công nhận đây là lối đi chung.

[4] Thấy rằng các thửa đất có liên quan đến lối đi là thửa số 43, 44 và 141 và lịch sử hình thành lối đi như sau:

[4.1] Theo hồ sơ vụ án thu thập được thì người sử dụng đất thửa 43 đầu tiên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-12-1995 là ông Nguyễn H1, người sử dụng đất thửa 141 đầu tiên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ngày 19-01-1996 là ông Nguyễn H2, người sử dụng đất thửa 44 đầu tiên từ năm 1985 đến nay, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 là ông Ngô Xuân Q và bà Lê Thị T. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có sơ đồ vị trí kèm theo nên không xác định có lỗi đi hay không (*BL 43 tập 6; 66 tập 7*).

[4.2] Trong khi đó về mặt thực tế sử dụng theo lời khai của ông H1 (*thửa 43*) thì người sử dụng thửa 141 đầu tiên cùng thời ông H1 cũng đã đi lối đi hiện đang tranh chấp nhưng lối rất nhỏ và là do ông H1 cho đi nhờ (*BL 89 tập 9*). Còn lời khai của ông H2 (*thửa 141*) thì lối đi này đã có từ năm 1992, một bên là thửa đất của ông Q, một bên là đất ngập trũng, cây gai mọc hoang, không phải đất của cá nhân nào, không có chuyện ông H1 nói cho ông H2 đi nhờ (*BL 80 tập 9, 182, 184 tập 16*). Khi ông H2 chuyển nhượng thửa 141 cho ông Trần Tấn B1 và bà Hoàng Thị N năm 2004 thì ông B1, bà N cũng vẫn đi trên lối đi này vì đây là lối đi duy nhất để sinh hoạt và chuyên chở vật tư, cây trồng ra bên ngoài, không có bất cứ ai cản trở, tranh chấp (*BL 80, 83 tập 9*). Lời khai của ông Q, bà T (*thửa 44*) thì từ khi ông Nguyễn H2 sử dụng thửa 141 đã sử dụng lối đi này, khi ông H2 chuyển nhượng thửa 141 cho ông B1, bà N thì ông Q có nói với ông B1 là trên sơ đồ thì không có lối đi, nhưng thực tế thì chủ đất thửa 141 vẫn sử dụng và lối đi này cũng không vào đất thửa 44 của ông Q, bà T; còn thửa 43 khi đó ít ai sử dụng vì ngập úng quanh năm, sau này ông H1 mới kê khai thửa 43; ông Q, bà T xem bản vẽ đất tranh chấp thấy có 195,8m² của lối đi là thuộc thửa 44 của ông bà nhưng ông bà không tranh chấp vì ông bà đã rào thửa đất 44 theo thực tế đất, trừ con đường này ra, mong nguyên đơn, bị đơn giải quyết êm đẹp để làm lối đi (*BL 91 tập 9*).

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, cả ông H1 (*thửa 43*) và ông Q (*thửa 44*) đều xác định lối đi có từ xưa, trước khi các ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, nhưng khi đó là đường đất, hàng rào của ông Q dọc theo đường đi này được rào sau khi ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trước khi bị đơn đổ bê tông đường đi này, không lấn vào đất phía trong hàng rào của ông Q. Nguyên đơn cũng xác nhận khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất 43, ông và ông H1 chỉ nói miệng có lối đi nhỏ, không có chứng cứ nào ghi nhận hiện trạng thực tế của lối đi, khi đăng ký sang tên thửa 43 cho ông cũng chỉ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ mà không chính thức đo đạc thực tế.

[4.4] Như vậy, 03 thửa đất nêu trên được xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng 01 thời điểm và lúc đó các thửa đất đều chỉ ghi diện tích mà không có sơ đồ vị trí kèm theo. Do đó, các chủ sử dụng đất không thể biết rõ ranh giới của thửa đất trên bản đồ địa chính để vận dụng vào thực tế của thửa đất và thửa đất 43 là thửa giáp sông H, ngập úng, rất khó để xác định diện tích chính xác cũng như ranh giới trên thực địa. Phần đất có diện tích 69,8m² đang tranh chấp hiện nay tuy nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43 của nguyên đơn nhưng chủ sử dụng đất trước đó cũng không chứng minh được việc quản lý cụ thể

phần đất này. Vì không nắm rõ ranh giới thửa đất nên khi giao đất cho nguyên đơn, hai bên cũng không xác định rõ ranh đất, dẫn đến khi nguyên đơn chỉ ranh lối đi tranh chấp đã không xác định được đúng ranh đất của mình mà chỉ ranh toàn bộ phần đất mà bị đơn đổ bê tông, bao gồm cả 195,8m² của thửa 44 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà T; sau khi có Bản trích đo địa chính lập ngày 20-4-2022 thì nguyên đơn mới biết trong phần lối đi tranh chấp chỉ có 69,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 43.

[5] Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải theo thực tế sử dụng mới là phù hợp, nhưng theo Bản trích đo địa chính đất tranh chấp ngày 20-4-2022 thì cho đến năm 2005 có Bản đồ địa chính mới, thể hiện hai thửa 43 và 44 giáp ranh nhau mà không có lối đi giữa 2 thửa này là không đúng với thực tế sử dụng đất là có lối đi ở giữa 02 thửa 43 và 44, theo chính sự thừa nhận của ông H1 (thửa 43), ông Q, bà T (thửa 44), ông H2 đến ông B1 và bà N và bị đơn (thửa 141) như đã nêu trên. Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này không phải là căn cứ để xác định ranh giới của đường đi.

[6] Theo lời khai của bị đơn và cả các đương sự khác trong vụ án đều thống nhất rằng chủ sử dụng đất của thửa đất số 141 từ ông H2 đến ông B1 và bà N, sau này là bị đơn đều đã đi trên lối đi này từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H1 và bà A. Tại các lời khai và phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và ông H1 đều xác nhận khi xem đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn thấy có lối đi này thì ông H1 nói với nguyên đơn rằng sau này người đi qua sẽ bồi hoàn tiền cho nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn đã biết có lối đi này trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 43 và nguyên đơn vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông H1 cho rằng ông H2 chỉ đi nhờ và lối đi rất nhỏ nhưng không có chứng cứ chứng minh cho đi nhờ và diện tích lối đi cụ thể trước kia là bao nhiêu. Ông Q cũng khai không xác định được diện tích, chiều rộng của lối đi vì hai bên lối đi cây cỏ mọc nhiều. Khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn biết có lối đi nhưng không đo đạc để thể hiện diện tích, ranh giới của lối đi. Như những vấn đề đã nêu thì nay phải xác định ranh giới của lối đi theo thực tế, thể hiện tại Bản trích đo địa chính đất tranh chấp ngày 20-4-2022 (BL 110 tập 10).

[7] Với các tình tiết trên, có căn cứ xác định lối đi này được hình thành cùng với thửa đất số 141 từ trước khi các thửa đất số 43, 44, 141 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và đây là lối đi duy nhất của thửa 141 từ trước cho đến nay. Đồng thời không ai chứng minh được trước khi nguyên đơn sử dụng đất thửa số 43 thì lối đi này đã có sự tranh chấp giữa những người sử dụng đất liên quan đến lối đi. Vì thế Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà công nhận lối đi này sử dụng chung là phù hợp với quy định về sở hữu chung hợp nhất tại Điều 210 Bộ luật dân sự, không thuộc trường hợp bị đơn phải đi qua bất động sản liền kề nên cũng không phải đền bù cho nguyên đơn để

được đi qua như quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm dành cho nguyên đơn quyền khởi kiện tranh chấp yêu cầu thanh toán phần giá trị 69,8m² của thửa đất số 43 đối với ông Nguyễn H1 và bà Lê Thị A là không cần thiết vì các bên liên quan có quyền tự quyết định theo quy định pháp luật.

[9] Bản án sơ thẩm còn tuyên cả trách nhiệm trả lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 là không phù hợp với vụ án này vì không có khoản tiền nào phải thi hành án.

[10] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ bỏ các nhận định ở mục [8] và [9], vẫn giữ nguyên Bản án sơ thẩm vì đường lối xét xử đã đảm bảo và không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án.

[11] Những vấn đề khác đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật, tiếp tục có hiệu lực. Ông Vũ Đức C phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 210 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 24, 27, 29 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Vũ Đức C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 15-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vũ Đức C và bà Đàm Thị Thái U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn là ông Nguyễn Thanh B.

1. Công nhận diện tích đất 69,8m² là một phần của thửa 43 tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính năm 2005), xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện tại một phần Lô A, Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ký ngày 20-4-2022, gồm các điểm tọa độ: nét đứt giữa 2 và 3-3-4-nét đứt giữa 2 và 3 là lối đi chung.

2. Ông Vũ Đức C, bà Đàm Thị Thái U có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 739179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28-01-2019 đứng tên ông Vũ Đức C, bà Đàm Thị Thái U theo hướng biến động giảm diện tích đất 69,8m² của thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính năm 2005 cũ) xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm lối đi chung. Trường hợp ông C, bà U không nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CP 739179 ngày 28-01-2019 để chỉnh lý thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ Bản án này và các quy định pháp luật về đất đai để xử lý.

Vị trí của 69,8m² đất lối đi nêu trên thể hiện tại một phần Lô A, Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ký ngày 20-4-2022, gồm các điểm tọa độ: nét đứt giữa 2 và 3-3-4-nét đứt giữa 2 và 3.

3. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: 5.700.000đ (*năm triệu bảy trăm ngàn*) đồng. Ông Vũ Đức C và bà Đàm Thị Thái U phải chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đức C và bà Đàm Thị Thái U phải chịu là 300.000đ (*ba trăm ngàn*) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 1.000.000đ (*một triệu*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008620 ngày 04-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông C và bà U được hoàn trả số tiền 700.000đ (*bảy trăm ngàn*) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Đức C phải chịu là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0011493 ngày 24-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông C đã nộp xong.

6. 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, 7a, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08-8-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h. Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS h. Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ