

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

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

Bản án số: 354/2021/DS-PT

Ngày: 15 - 11 - 2021

V/v Tranh chấp lỗi đi chung và 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở 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 268/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp lỗi đi chung và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2173/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Đình NĐ, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 353 An Dương Vương, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Ngọc V, sinh năm 1958 (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/8/2017 của Văn phòng Công chứng Chợ Lớn) (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: 28/17/3 đường 9A, khu phố 5, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Lầu Thị Ái BĐ, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số 551 Minh Phụng, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Võ Văn NLQ1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

2/ Bà Đạt NLQ2, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 353 An Dương Vương, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ1 và bà NLQ2: ông Trịnh Ngọc V, sinh năm 1958 (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/7/2018 và ngày 10/8/2017 của Văn phòng Công chứng Chợ Lớn) (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: 28/17/3 đường 9A, khu phố 5, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị NLQ3, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: B19/400 Tổ 19, Ấp 2, xã B3, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Lâm Đạo NLQ4, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 527 - 529 Bình Thới, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị Kim NLQ5, sinh năm 1981 (vắng mặt);

6/ Bà Nguyễn Thị Bảo NLQ6, sinh năm 1999 (vắng mặt);

7/ Đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Bảo NLQ6 sinh năm 2003 là bà Nguyễn Thị Kim NLQ5 (mẹ ruột)

Cùng địa chỉ: B23/469 Ấp 2, xã B3, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Nguyễn Thị Kim NLQ8, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: B19/401B ấp 2, xã B3, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc H (Văn bản số 4149/UBND ngày 22/10/2021) (vắng mặt);

Địa chỉ: 349 Nguyễn Hữu Trí, thị trấn B5, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Võ Đình NĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Võ Đình NĐ và người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Ngọc V trình bày:

Ngày 06/01/1997, ông Võ Văn NLQ1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.000 m² của bà Nguyễn Thị NLQ3 thông qua Tờ Hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có ghi nhận phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 2 không ghi cụ thể diện tích (viết tay), ông NLQ1 không xác định được diện tích cụ thể của các thửa đất trong Tờ hợp đồng (thửa 22, một phần thửa 23, 24, 25, 26, 76, 77, 79, 81) là bao nhiêu trong phần diện tích 9.000 m² đất này. Hiện trạng đất trước đây phần mặt tiền (tiếp giáp đường) là của ông Nguyễn Văn N tiếp giáp với thửa số 81 có chiều dài 12,5 m làm lối đi, phần đất của bà NLQ3 ở phía sau (kéo dài tiếp giáp Rạch Lương Quyền). Tiếp theo đoạn 12,5 m vào đến rạch Lương Quyền của thửa 81 là lối đi chung vào các thửa đất phía sau. Ông NLQ1 đã mua lại phần đất của ông Nhiên để có mặt tiền đất đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà NLQ3, bao gồm cả phần lối đi kéo dài 12,5 m bằng giấy tay nhưng hiện nay không còn lưu lại tài liệu, chứng cứ này để cung cấp cho Tòa án. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà NLQ3 thì ông NLQ1 không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng đất lại cho nhiều người khác, khi chuyển nhượng có lập văn bản có cam kết thửa 81 là lối đi chung, khi đó nhờ bà NLQ3 ký chuyển nhượng bán lại. Sau đó, những người mua cũng đã được chuyển lại cho nhiều người khác, việc chuyển nhượng này nguyên đơn cũng không còn lưu giữ lại giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn không đăng ký kê khai tại địa phương đối với một phần thửa đất số 81 và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sử dụng để làm lối đi chung vào các thửa đất của gia đình nguyên đơn. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất này cũng được bồi đắp bằng với các thửa đất của ông NLQ1 đang quản lý và cao hơn so với các thửa đất chuyển nhượng khác từ bà NLQ3. Phần diện tích đất còn lại là 5.022,7 m² thuộc thửa đất số 507 tờ bản đồ số 8, xã B3, huyện B ông NLQ1 đã tặng cho con là ông Võ Đình NĐ và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 031718, sổ vào sổ cấp GCN: CS005201 ngày 22/11/2016. Nguyên đơn xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất mà yêu cầu tranh chấp lối đi chung đối với thửa đất 81 (sau là thửa số 510, tờ bản đồ số 8), phần diện tích lối đi chung này là 492 m² theo ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04012 ngày 08/9/2014 mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lầu Thị Ái BĐ. Hiện nay phần đất thuộc thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B sát nhập vào các thửa đất khác và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tại Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/02/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án xác định phần diện tích đất 492 m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, xã B3, huyện B là lối đi chung và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 164733, CM 164729, CM 164735, CM 164734, CM 164728, CM 164742, CM 164744 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lầu Thị Ái BĐ cùng ngày 07/3/2019.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn là bà Lầu Thị Ái BĐ trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng 492 m² đất thuộc thửa số 510, tờ bản đồ số 8 xã B3, huyện B theo bản đồ địa chính năm 2005 trước đây là thửa đất số 81 tờ bản đồ số 2, xã B3 theo tài liệu chỉ thị 02/CT-UB từ bà Nguyễn Thị NLQ3 và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Hòn là hợp pháp, được thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận mang tên bà NLQ3, không có tranh chấp đất, bị đơn nhận chuyển nhượng ngay tình, đã nhận đất và bà Minh đã thanh toán đầy đủ tiền giá trị quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định pháp luật. Hiện thửa đất này cũng đã được hợp nhất với khu đất bị đơn mua cạnh đó và phân tách ra thành nhiều thửa đất khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cũng đã bị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi. Việc xác định thửa đất này là lối đi chung là không có căn cứ bởi thửa đất của bên nguyên đơn đã có lối đi riêng, tiếp giáp mặt tiền đường Trần Đại N1.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Tại các bản tự khai và biên bản làm việc, bà Nguyễn Thị NLQ3 trình bày:

Các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà ngày 01/7/1995 là tài sản chung của bà với chồng là ông Nguyễn Văn Hòn, ông Hòn đã chết năm 1994 nên Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận cho bà đứng tên một mình. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông NLQ1 thì bà không nắm được quy định pháp luật, nhưng các con bà đều ưng thuận việc ký chuyển nhượng đất cho ông NLQ1. Bà không nhớ rõ và hiện cũng không lưu trữ tài liệu nào thể hiện các con cùng ký tên trên giấy chuyển nhượng đất cho ông NLQ1. Tất cả thủ tục mua bán bà đều giao cho ông NLQ1 thực hiện, đối với diện tích đất thuộc thửa đất 81 cũ, bà cũng không biết ông

NLQ1 có ghi trên giấy chuyển nhượng vào năm 1997 hay không, bà không có ý định bán đổi với thửa đất số 81 cũ này do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, phần đất này cũng là cái đồng bà đang sử dụng để trồng Ớt, hai bên đồng thì có đắp bờ để đi qua đi lại giữa các thửa đất. Sau khi chuyển nhượng đất thì bà giao đất luôn cho gia đình ông NLQ1 sử dụng chỉ để lại diện tích 492 m² đất thuộc thửa số 81 để trồng cây, có nói miệng với ông NLQ1.

+ Tại Bản tự khai đề ngày 03/9/2020, bà Nguyễn Thị Kim NLQ8 trình bày:

Bà xác nhận chữ ký trong Tờ hợp đồng xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 06/01/1997 giữa bà Nguyễn Thị NLQ3 với ông Võ Văn NLQ1 là chữ ký của bà. Tuy nhiên, do bà NLQ3 là mẹ bà bảo ký nên bà ký vào văn bản và bà Loan không biết gì về nội dung, không biết nội dung nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất.

+ Ông Lâm Đạo NLQ4 có ý kiến thống nhất với các nội dung của vợ ông là bà Lầu Thị Ái BÐ khi làm việc với Tòa án.

+ Ông Võ Văn NLQ1 và bà Đạt NLQ2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Ngọc V có ý kiến thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

+ Tại Bản trình bày ý kiến ngày 17/8/2020, bà Nguyễn Thị Kim NLQ5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Yến NLQ6 trình bày: bà thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị NLQ3 trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Bà Nguyễn Thị Bảo NLQ6 có văn bản trình bày không biết gì về nguồn gốc đất nên không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

+ Tại Bản tự khai ngày 18/12/2018, Ủy ban nhân dân huyện B trình bày: Ngày 28/7/2009, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02232/7013933 cho bà Nguyễn Thị NLQ3 (là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Hòn) tại thửa 510, bản đồ số 08 (Tài liệu BÐĐC) thuộc Bộ địa chính xã B3, diện tích 492 m², loại đất: NHK. Năm 2014, bà NLQ3 (đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Hòn) đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà Lầu Thị Ái BÐ theo Hợp đồng chuyển nhượng số 006288, quyền số 04/2014/HĐGD-CNBC ngày 17/7/2014 của Văn phòng Công chứng Bến Nghé. Ngày 08/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04012 cho bà Lầu Thị Ái BÐ đối với phần diện tích đất nêu trên, việc cấp giấy chứng nhận là đúng quy định trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, tại Văn bản số 4814/UBND đề ngày 27/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thông tin giai đoạn từ năm 1985 đến năm 2009 thì thửa đất nêu trên do bà Nguyễn Thị Lang đăng ký, diện tích 378 m², mục đích để trồng lúa;

Không có thông tin lưu trữ về việc ông Võ Văn NLQ1 và bà Đạt NLQ2 đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Đình NĐ về việc tranh chấp lối đi chung đối với phần diện tích đất 492 m² thuộc thửa đất số 510 tờ bản đồ số 8, xã B3, huyện B theo bản đồ địa chính năm 2005 trước đây là thửa đất số 81 tờ bản đồ số 2, xã B3, huyện B (hiện nay đã nhập vào các thửa đất số 520, 529, 530, 531, 532, 544, và 545 tờ bản đồ số 8, xã B3) đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 164733, CM 164729, CM 164735, CM 164734, CM 164728, CM 164742, CM 164744 cho bà Lầu Thị Ái BĐ cùng ngày 07/3/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 164733, CM 164729, CM 164735, CM 164734, CM 164728, CM 164742, CM 164744 do Ủy ban nhân dân huyện B cho bà Lầu Thị Ái BĐ cùng ngày 07/3/2019.

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

Ngày 14/01/2021, nguyên đơn ông Võ Đình NĐ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Võ Đình NĐ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn NLQ1, bà Đạt NLQ2 cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Ngọc V trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đình NĐ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông NĐ. Đồng thời, theo đơn kháng cáo của Ông NĐ, bổ sung yêu cầu khởi kiện là tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lầu Thị Ái BĐ với bà Nguyễn Thị NLQ3 ngày 17/7/2014 của Văn phòng Công chứng Bến Nghé xác nhận; xác định thửa đất 510 tờ bản đồ số 8 (TL2005) tức thửa 81 tờ bản đồ số 2 (TL2002) B3, B là đất của Ông NĐ đã mua hợp pháp, và được liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Lầu Thị Ái BĐ trình bày: Việc mua bán của bà với bà Nguyễn Thị NLQ3 là hợp pháp, hiện diện tích đất tranh chấp đã tách ra thành nhiều Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đối với việc bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa phúc thẩm của phía nguyên đơn không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Đình NĐ và giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị NLQ3 (bút lục số 233), bà Nguyễn Thị Kim NLQ5 (bút lục số 235), bà Nguyễn Thị Bảo NLQ6 (bút lục số 237), bà Nguyễn Thị Kim NLQ8 (bút lục số 239) có yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng; và tại cấp phúc thẩm, ông Lâm Đạo NLQ4 có đơn đề ngày 12/11/2021, đại diện Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề ngày 25/10/2021 đều có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Võ Đình NĐ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc xác định lỗi đi chung:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì: *“Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là hợp pháp...”*. Trong vụ án này, chỉ có nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và bị đơn không

có yêu cầu phản tố hay yêu cầu nào khác. Nên nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình. Đồng thời, Toà án đã tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ cần thiết trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, Toà án chỉ tiến hành giải quyết vụ án trên cơ sở chứng cứ nguyên đơn cung cấp và do Toà án thu thập được.

Việc nguyên đơn cho rằng ông NLQ1 nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 492 m² thuộc thửa đất số 510 tờ bản đồ số 8 xã B3, huyện B theo bản đồ địa chính năm 2005 trước đây là thửa đất số 81 tờ bản đồ số 2, xã B3, huyện B (*sau đây gọi tắt là phần đất tranh chấp*) từ bà NLQ3 sau đó sử dụng làm lối đi chung nhưng không có tài liệu nào chứng minh diện tích 492m² này nằm trong 9000m² theo Tờ hợp đồng xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/1997.

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng việc sử dụng phần đất tranh chấp này làm lối đi chung được lập thành văn bản cam kết khi ông NLQ1 chuyển nhượng cho những người khác và có nhờ bà NLQ3 ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được các văn bản này.

Nguyên đơn chỉ được nhận phần đất có diện tích 5.022,7m² thuộc thửa đất số 507 tờ bản đồ số 8, xã B3, huyện B từ ông NLQ1 thông qua hợp đồng tặng cho mà không cung cấp được tài liệu thể hiện tại thời điểm tặng cho có bao gồm phần đất có diện tích đất tranh chấp là lối đi chung hợp pháp.

Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật khi xác định phần đất tranh chấp không phải là lối đi chung dựa trên Văn bản số 4814/UBND đề ngày 27/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện B, các tài liệu nguyên đơn cung cấp và các tài liệu khác thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2019, theo đó, lối đi vào phần đất của nguyên đơn là phần đất tiếp giáp đường Trần Đại N1. Do đó, nguyên đơn cũng không có quyền hưởng quyền về lối đi qua theo khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về lối đi qua như sau: “*Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ*”. Bất động sản của nguyên đơn không bị vây bọc bởi các bất động sản của bị đơn và các chủ sử dụng đất liền kề khác.

Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện thực tế phần đất tranh chấp là lối đi chung được thực tế sử dụng liên tục từ trước đến nay.

Từ các căn cứ nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm không công nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định lối đi chung đối với phần đất có diện tích

492 m² thuộc thửa số 81 tờ bản đồ số 2 (nay là thửa số 510, tờ bản đồ số 8) là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đối với yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 164733, CM 164729, CM 164735, CM 164734, CM 164728, CM 164742, CM 164744 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lầu Thị Ái BD cùng ngày 07/3/2019, nguyên đơn không chứng minh được các giấy chứng nhận này cấp trái với quy định pháp luật và xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cũng không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về việc tuân theo tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm

Nguyên đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập Ủy ban nhân dân xã B3, huyện B và những chủ sử dụng đất giáp ranh gồm: ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn G để làm rõ việc lưu trữ hồ sơ biến động địa chính.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện B đã có Văn bản số 4814/UBND đề ngày 27/11/2020 để cung cấp thông tin về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp. Do đó, không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân xã B3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, phần đất tranh chấp mà nguyên đơn cho rằng là lỗi đi chung không xâm phạm đến quyền và nghĩa vụ hợp pháp của các ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn G nên Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định pháp luật.

[2.4] Về việc nguyên đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không khách quan trong việc đánh giá chứng cứ.

Như đã phân tích ở trên, Toà án xét xử dựa trên tài liệu nguyên đơn cung cấp và tài liệu Toà án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh Toà án cấp sơ thẩm không khách quan trong việc đánh giá chứng cứ và không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ xác định Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.5] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại Toà án cấp phúc thẩm

Theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn được quyền thay đổi, bổ sung câu khởi kiện trước hoặc tại phiên tòa sơ thẩm và việc thay đổi, bổ sung này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Trường hợp nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử tại cấp sơ thẩm thì việc xem xét thay đổi, bổ sung yêu cầu này do Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét theo Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ để xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Võ Đình NĐ và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đình NĐ phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đình NĐ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 245 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Đình NĐ về việc tranh chấp lối đi chung đối với phần diện tích đất 492 m² thuộc thửa đất số 510 tờ bản đồ số 8, xã B3, huyện B theo bản đồ địa chính năm 2005 trước đây là thửa đất số 81 tờ bản đồ số 2, xã B3, huyện B (hiện nay đã nhập vào các thửa đất số 520, 529, 530, 531, 532, 544, và 545 tờ bản đồ số 8, xã B3) đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 164733, CM 164729, CM 164735, CM 164734, CM 164728, CM 164742, CM 164744 cho bà Lầu Thị Ái BĐ cùng ngày 07/3/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 164733, CM 164729, CM 164735, CM 164734, CM 164728, CM 164742, CM 164744 do Ủy ban nhân dân huyện B cho bà Lầu Thị Ái BĐ cùng ngày 07/3/2019.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông Võ Đình NĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tổng cộng là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm ngàn) đồng. Ông NĐ đã đóng tạm ứng số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048142 ngày 14/11/2017 và số tiền 2.100.000 (hai triệu một trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045763 ngày 03/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông NĐ đã thi hành án xong.

Bị đơn là bà Lầu Thị Ái BĐ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Đình NĐ phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Trịnh Ngọc V nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0093521 ngày 21/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp