

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 152/2021/DS-PT  
Ngày 01-7-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2021/TLPT-DS ngày 08/6/2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2021/QĐ-PT ngày 08/6/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Ngô Văn L, sinh năm 1983

1.2. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1958

1.3. Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1977

1.4. Bà Phan Thị L2, sinh năm 1952

1.5. Bà Trần Thị C, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp Thạnh Lễ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông bà Ngô Văn L, Trần Thị L1, Trần Thị Kim S, Phan Thị L2, Trần Thị C:* Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp An Lợi, xã An Bình Tây, huyện B, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Trần Văn M sinh năm 1964

2.2. Bà Phan Thị L3 sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Số nhà 061/TL ấp Thạnh Lễ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp Thạnh Tân, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Trần Thị X, 68 tuổi

3.3. Ông Trần Văn H, sinh năm 1947

3.4. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1950

3.5. Bà Trần Thị Kiều L4, sinh năm 1983

3.6. Ông Trần Hoàng M1, sinh năm 1977

3.7. Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1989

3.8. Ông Trần Hữu P, sinh năm 1993

3.9. Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Số nhà 061/TL ấp Thạnh Lễ, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn ông Ngô Văn L, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Kim S, bà Phan Thị L2, bà Trần Thị C và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là anh Nguyễn Thanh T trình bày:*

Trước đây các thửa đất 370, 371 (của ông M), 741 (của ông T1 và bà X cùng sang lại cho bà S), 740 (của bà L2), 743 (của bà C sang lại cho ông L), 742 (của bà L1, theo Vlap là thửa 131, tờ 13), cùng tờ bản đồ 3 và thửa 118, tờ bản đồ 13 (của bà C sang lại từ ông H) có nguồn gốc của ông Trần Văn S1 (Sáu).

Năm 2006, ông S1 làm giấy chia đất cho các con, gồm: Trần Văn M, Trần Thị C, Trần Thị L1, Trần Văn T1, Trần Thị X, Trần Văn C1 và Trần Văn H. Do đất không nằm sát lộ nên ông S1 chia cho các con 7 phần bằng nhau, mỗi phần có chiều ngang 9m, còn lại chừa làm đường đi. Trong đó: Đoạn thứ nhất có đầu trong có chiều ngang 5m, đầu ngoài chiều ngang là 3m; đoạn thứ hai có đầu trong, đầu ngoài đều có chiều ngang 2m.

Đến năm 2010, các ông bà L1, L, S, M, L2 thoả thuận miệng chừa ra mỗi phần 0,4m, tổng cộng thành 2m để chiều rộng đoạn đường thứ nhất đủ 5m; và chừa thêm 1m để chiều rộng đoạn đường thứ hai đủ 3m nhằm để lưu thông.

Tuy nhiên sau đó, ông M đã tự ý xây hàng rào và lấn chiếm phần diện tích lối đi đã thoả thuận mở rộng trên. Cụ thể:

- Trên phần diện tích 35,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 371, tờ 3, ông M, bà L3 và vợ chồng con gái là chị L4, anh M1 làm hàng rào kiên cố lấn chiếm từ năm 2018 cho đến nay.

- Trên phần diện tích 40,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 370, tờ 3, ông M, bà L3 làm hàng rào bằng dây chì gai lẩn chiếm từ khoảng năm 2015 cho đến nay.

Hai bên phát sinh tranh chấp từ năm 2017 và không thể thỏa thuận, thương lượng được. Nay, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông M, bà L3 và chị L4, anh M1 tháo dỡ, di dời tài sản trả lại tổng diện tích đất tranh chấp là 76,2m<sup>2</sup> (gồm các phần 5, 9, 12, 15, 18, 19, 20, 21) thuộc một phần thửa đất 370, 371, cùng tờ 3 để mở rộng lối đi như đã thỏa thuận.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn M, bà Phan Thị L3 trình bày:*

Trước đây cha ông là ông Trần Văn S1 (Sáu) có phần đất giống diện tích 3.500m<sup>2</sup>. Năm 1994, ông S1 cho ông thửa 371, tờ 3 hiện do ông đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chuyển quyền vào ngày 16/12/1999. Đến năm 2006, ông S1 cho ông thửa 370, tờ 3 (cùng thời điểm ông S1 cho đất các ông bà C, L1, T1, X, C1, H), hiện ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện B cấp vào năm 2014.

Về đường đi chung, năm 1993 ông S1 chừa đường đi trên đất. Tuy nhiên, cả hai đoạn đường ông S1 chừa làm đường đi đều có chiều ngang là 2m. Đến năm 2010, qua sự vận động của UBND xã, ông S1 mở rộng đoạn thứ nhất (từ huyện lộ 16 vào) thêm 1m, thành là 03m; đoạn thứ hai, ông S1 vẫn giữ nguyên.

Đất tranh chấp có vị trí giáp với hai đoạn đường đi và thuộc phần hưởng của ông, do ông trực tiếp sử dụng. Đến năm 2014, ông cho chị L4 cất nhà tại thửa 371 và cùng chị L4 làm hàng rào kiên cố. Đến năm 2018, ông tiếp tục làm hàng rào dây chì gai tại thửa 370.

Do đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, không thuộc đường đi do ông S1 chừa, ông không thỏa thuận làm đường đi vào năm 2010, không lấn chiếm lối đi chung của các nguyên đơn nên không đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất. Ông đồng ý bán về ngày 15/9/2020 và kết quả định giá ngày 24/7/2020 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bà Phan Thị L3 thống nhất với trình bày của ông M.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:*

Phần đất tranh chấp và các thửa đất của hai bên đều có nguồn gốc của ông Trần Văn S1 (Sáu). Năm 2013, ông S1 chết, không để lại di chúc hay giấy tờ định đoạt lối đi chung. Giáp với đất tranh chấp là lối đi chung do ông S1 chừa từ trước năm 1975. Trong đó, có hai đoạn:

- Đoạn thứ nhất: Từ huyện lộ 16 vào xóm Giồng Sành;
- Đoạn thứ hai: Từ giữa đoạn đường thứ nhất vào nhà ông S1.

Trước đây, cả hai đoạn đường ông S1 chừa chỉ có chiều ngang là 02m. Đến khoảng năm 2009, do được chính quyền vận động nên ông S1 mở rộng đoạn thứ nhất thêm 1m thành 3m như hiện nay. Riêng đoạn thứ hai vẫn giữ nguyên. Khoảng năm 2018, ông M làm lại hàng rào mới trên hai đoạn đường trên nhưng vị trí hàng

rào mới là tại vị trí hàng rào cũ trước đây, ông M không lấn vào lối đi do ông S1 chưa. Ông xác định trong gia đình không có thoả thuận mở rộng đường đi tại đoạn thứ nhất thành 05m, tại đoạn thứ hai thành là 3m như trình bày của các nguyên đơn.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X, ông Trần Văn H trình bày:*

Phần đất tranh chấp và các thửa đất của hai bên đều có nguồn gốc của ông Trần Văn S1. Từ xưa trên đất đã có đường đi. Sau này khi chia đất cho các con, ông S1 vẫn để đường đi này, cả hai đoạn đều có chiều ngang là 2m. Đến năm 2010, do chính quyền vận động nên ông S1 dọn dẹp cây cối, mở rộng đoạn thứ nhất thêm 1m thành 3m như hiện nay. Riêng đoạn thứ hai vẫn giữ nguyên. Trong quá trình sử dụng, từ năm 2010 đến nay, cả hai đoạn đường vẫn được giữ nguyên hiện trạng, ông M không lấn chiếm vào lối đi chung.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C1 trình bày:* Ông thống nhất với trình bày của các nguyên đơn.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều L4, ông Trần Hoàng M1 trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông M.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2020/DS-ST ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã áp dụng các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự; các Điều 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông bà Ngô Văn L, Trần Thị L1, Trần Thị Kim S, Phan Thị L2, Trần Thị C về việc yêu cầu:

- Ông bà Trần Văn M, Phan Thị L3 tháo dỡ, di dời tài sản trả lại diện tích 40,9m<sup>2</sup> (phần 20) thuộc một phần thửa đất 370, tờ 3, toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo);

- Ông bà Trần Văn M, Phan Thị L3, Trần Thị Kiều L4, Trần Hoàng M1 tháo dỡ, di dời tài sản trả lại diện tích 35,3m<sup>2</sup> (các phần 5, 9, 12, 15, 18, 19, 21) thuộc một phần thửa đất 371, tờ 3, toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo);

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/3/2021, nguyên đơn bà Trần Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C vẫn giữ nguyên kháng cáo, anh T trình bày: Khi ông S1 chia đất thì các anh em phía trong mỗi người có chiều ngang 09m, riêng bị đơn 8,16m có lập biên bản cụ thể, các bên

đều thừa nhận có việc chia đất. Sau đó, các bên thỏa thuận mỗi người chừa ra 0,4m chiều ngang để có lối đi 05m, riêng phần đi vào đất của các nguyên đơn ban đầu rộng 02m đến năm 2010 mở rộng lên 03m khi đó ông S1 vẫn còn sống. Hồ sơ đo đạc chính lý và Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã đã thể hiện rõ việc chia đất của ông S1 và chiều rộng lối đi nêu trên. So với khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 thì thửa đất 370 của bị đơn có diện tích, chiều dài, chiều rộng đều có thay đổi theo hướng tăng lên, riêng diện tích tăng 114,3m<sup>2</sup>. Việc mở rộng lối đi lần lượt là 03m và 05m theo yêu cầu của các nguyên đơn là phù hợp nhằm phục vụ nhu cầu vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng của các hộ bên trong. Đối với lời trình bày của ông H, bà T1, bà X thì các nguyên đơn không đồng ý do các ông bà này đã chuyển nhượng đất và giao đất cho bà S từ năm 2004, họ không còn quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà C.

Bị đơn ông M, bà L3 không đồng ý với kháng cáo của bà C, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Về quan hệ tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với các tình tiết của vụ án. Về nội dung, Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định phần diện tích lối đi thuộc quyền sử dụng của ai, ai đang quản lý và phần đất tranh chấp có thuộc quyền sử dụng của bị đơn như bị đơn trình bày hay không. Diện tích đất, kích thước các cạnh của thửa 370 hiện tại đều có thay đổi so với khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, nguyên nhân của việc tăng diện tích, kích thước thửa đất này chưa được làm rõ. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ phần đất có chiều ngang 1,3m chiều dài 7,93m (giáp thửa 323) chưa thể hiện diện tích là bao nhiêu, có thuộc phần đất tranh chấp hay không. Để có cơ sở giải quyết toàn diện vụ án, đề nghị Hội đồng căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ, làm rõ các vấn đề nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Trần Thị C; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Trần Văn M, bà Phan Thị L3 tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 40,9m<sup>2</sup> (phần 20) thuộc một phần thửa 370, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu bị đơn ông M, bà L3 cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kiều L4, anh Trần Hoàng M1 tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 35,3m<sup>2</sup> (các phần 5, 9, 12, 15, 18, 19, 21) thuộc một phần thửa 371, tờ 3, các thửa đất tọa lạc xã T, huyện B để trả lại hiện trạng lối đi cũ mà các bên đã thỏa thuận. Như vậy, các nguyên đơn không yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn mà nhằm khôi phục lại hiện trạng lối đi chung trước kia do bị đơn đã lấn chiếm, xây dựng. Do đó, lẽ ra cấp sơ thẩm phải xác định tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp quyền về lối đi qua” mới phù hợp với các tình tiết của vụ án, việc Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đúng với bản chất tranh chấp giữa các bên đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/9/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 370 (thửa mới 135), thửa 371 (thửa mới 346, 347) thì diện tích, độ dài các cạnh có sự chênh lệch nhau, cụ thể: Diện tích đo đạc thực tế thửa 370 là 611,5 m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 538,1 m<sup>2</sup> (tăng 73,4m<sup>2</sup> chưa tính phần tranh chấp 40,9m<sup>2</sup>); cạnh phía Đông giáp thửa 323 có chiều dài thực tế 13,27m trong khi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,16m (tăng 5.11m).

Như vậy, so với diện tích đất được cấp thì diện tích đất theo đo đạc của bị đơn tăng lên, chiều dài cạnh giáp thửa 323 cũng tăng lên nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ nguyên nhân của việc tăng diện tích cũng như thay đổi chiều dài cạnh đất từ đó xác định có hay không việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn với nội dung mỗi người nhận đất phía trong trừ ra 0,4m chiều rộng để làm lối đi như nguyên đơn trình bày. Trong khi đó, việc giảm kích thước cạnh của thửa đất là chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án.

[2.2] Theo họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 15/9/2020 thì còn 01 phần đất hình tam giác thuộc thửa 370, có cạnh đáy 1,3m, chiều dài cạnh 7,93m nhưng chưa thể hiện diện tích bao nhiêu, có thuộc phần đất tranh chấp hay không bởi vì lối đi nguyên đơn yêu cầu có chiều rộng là 05m. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định phần đất có tam giác này thuộc phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện ban đầu là trả lại phần đất cho đủ 05m chiều rộng đối với đoạn từ Huyện lộ 16 vô. Lời trình bày này của người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn phù hợp với nội dung đơn khởi kiện và trình bày của các nguyên đơn trong quá trình tố tụng. Như vậy, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết chưa toàn diện yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[2.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 15/9/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đương sự thì các phần đất thuộc thửa 370, 371 của bị đơn ông M, thửa 743 của nguyên đơn ông L, thửa 742 của nguyên đơn bà L1, thửa 741 của nguyên đơn bà S đều có cạnh giáp “đường đi” nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác định phần đường đi này có diện tích là bao nhiêu, thuộc quyền sử dụng của ai, cũng như phần đất tranh chấp có thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn hay không. Qua đó mới có thể xác định lối đi mà các nguyên đơn yêu cầu có phù hợp với lối đi khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không và có hay không việc bị đơn lấn chiếm lối đi như nguyên đơn trình bày.

Từ những nhận định trên, nhận thấy do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, áp dụng pháp luật

chưa chính xác. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, tuy nhiên với những phân tích nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa mà phải hủy bản án để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bà Trần Thị C không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện B xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Ngô Văn L, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Kim S, bà Phan Thị L2, bà Trần Thị C với bị đơn ông Trần Văn M, bà Phan Thị L3, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện B để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Trần Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007256 ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**