

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 79/2021/DS-PT

Ngày 20-10-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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:* Ông Cao Minh Vỹ

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Đức Hào

Ông Đoàn Ngọc Thiện

**- 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 tham gia phiên tòa:** Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2020 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 phúc thẩm số 47/2021/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2021/QĐPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 79/2021/TB-MLPT ngày 28 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị V, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp B, xã X, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Phạm Văn R, sinh năm 1960 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 176, Quốc lộ X, khu phố T, thị trấn H, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông R có mặt; bà T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp V, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

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

1. Ông Trần Vũ K, sinh năm 1973 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Trần Vũ G, sinh năm 1974 (có mặt).

3. Ông Trần Vũ N, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp B, xã X, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp V, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Hồng K1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn H, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp A, xã Y, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Bà Trà Thị P, sinh năm 1973 và ông Lê Đình K, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu phố Z, thị trấn H, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: 266 – 268K, phường V, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp V, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1976 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn V1, sinh năm 1942 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Ngọc Q1, sinh năm 1946 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Thái Văn C1, sinh năm 1960 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Huỳnh T2, sinh năm 1968 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Phùng Thị Khánh V1, sinh năm 1960 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1961 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1956 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã X, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người kháng cáo:* Bà Vũ Thị V - Nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn bà Vũ Thị V trình bày:*

Năm 1977, gia đình bà V đến ấp C, xã X sinh sống. Từ đất nhà bà V ra đường công cộng có con đường hẻm dài khoảng 28 mét, rộng khoảng 3,8 mét (Biên bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường đo đạc kiểm tra ngày 06-12-2016). Con đường này có nguồn gốc do bà V nhận chuyển nhượng từ chủ đất cũ là ông Đ và một người khác mà bà V không nhớ rõ. Hiện nay, ông Đ còn sống hay chết, địa chỉ ở đâu bà V không rõ, chỉ có chồng bà V (Ông Trần S) biết rõ nội dung nhận chuyển nhượng nhưng ông S đã chết cách đây 20 năm. Gia đình bà V sử dụng phần đất này làm lối đi ra đường công cộng có sự chứng kiến và xác nhận của các hộ gia đình xung quanh. Năm 2014, bà V đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Phạm Văn R và ông Phạm Văn B.

Ngày 21-3-2014, Ủy ban nhân dân xã X đã tiến hành hòa giải, do lo sợ không còn đường đi nên bà V đã chấp nhận ký tên vào biên bản (trừ đường đi 2,5m).

Ngày 17-6-2016, ông R và ông B rào lại con đường không cho bà V sử dụng. Ngày 07-7-2016 và ngày 12-01-2017, Ủy ban nhân dân xã X tiếp tục tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay, bà V yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng con đường có diện tích 63,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 02, 1708, 03, 1704, tờ bản đồ số 12 thuộc Lô B, C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 19-8-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M và buộc vợ chồng ông R, bà T và ông B phải tháo dỡ hàng rào và một phần nhà trên đất để trả lại đất cho bà V.

*- Bị đơn, ông Phạm Văn R, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất thửa số 02 và 1708, tờ bản đồ số 12 xã X, huyện M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-9-1997 cho ông Nguyễn Văn T1. Ngày 27-5-2003, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 02 (515 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 12 cho hộ bà Trà Thị P. Ngày 25-7-2006, theo số liệu bản đồ số hóa năm 2005 thì thửa 02 được tách thành 02 thửa mới là thửa số 02 và 1708 với tổng diện tích là 529 m<sup>2</sup>. Ngày 22-6-2007, Nhà nước cho phép tách thửa đất số 02, 1708 thành 03 thửa mới là thửa 1882, 02 và 1708.

Nguồn gốc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, xã X, huyện M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-5-2005 cho bà Trà Thị P. Ngày 22-6-2007, Nhà nước cho phép tách thửa số 124 thành 02 thửa mới là thửa 1882/24 m<sup>2</sup> và thửa 124/84m<sup>2</sup>.

Ngày 25-6-2007, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 354 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 124, 1708 và 02 cho ông R, bà T.

Đối với phần đất tranh chấp: Năm 2007, vợ chồng ông R nhận chuyển nhượng của bà P và làm nhà từ đó cho đến nay. Phần đất tranh chấp trước kia là bờ ruộng, bà V tự ý đi qua vì từ nhà bà V đi tắt con đường này ra đường công cộng nhanh hơn. Năm 2007, vợ chồng ông R làm nhà có chừa ra khoảng 1 mét ngang để làm khoảng trống mở cửa sổ. Lúc đó, gia đình bà V vẫn tự ý đi tắt qua đất tranh chấp thì bị vướng vào cửa sổ nhà vợ chồng ông R. Con bà V đã tự ý phá cửa sổ nhà ông R đem vứt xuống ruộng. Từ đó, các bên xảy ra tranh chấp. Từ trước đến nay, gia đình bà V để đi ra đường công cộng thì có con đường khác, không liên quan đến đất tranh chấp. Ông bà không đồng ý với yêu cầu của bà V.

*Bị đơn, ông Phạm Văn B trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất do ông B nhận chuyển nhượng của ông T1, cụ thể: Thửa số 03, 1704 nằm trong diện tích các thửa 03, 04, tờ bản đồ số 12 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-9-1997 cho ông T1. Ngày 17-10-2006, ông T1 chuyển nhượng diện tích đất 599 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, 04, 17, 1707, tờ bản đồ số 12 cho ông B. Quá trình hợp thửa, tách thửa, chuyển nhượng diện tích đất còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 03/69m<sup>2</sup> và thửa 1704/92m<sup>2</sup>. Ngày 25-7-2013, ông B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 2 đứng tên ông B.

Đối với phần đất tranh chấp: Năm 2006, ông B nhận chuyển nhượng thì bà V đi con đường khác để đi ra đường công cộng. Năm 2016, các bên xảy ra tranh chấp, nguyên nhân là khi ông B xây hàng rào thì bị bà V ngăn cản. Từ khi nhận chuyển

nhượng cho đến nay, ông Phạm Văn U (con trai ông B) là người quản lý đất tranh chấp.

Nay, bà V khởi kiện thì ông B không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ K, bà Trần Vũ G, ông Trần Vũ N trình bày:* Các ông bà là con ruột của bà V, ông S. Các ông bà đồng ý với lời khai của bà V và không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:* Bà M là vợ ông B. Bà M đồng ý với lời khai của ông B và không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hồng K1 trình bày:* Bà H là con ruột, ông K1 là con rể của ông R, bà T. Nhà đất mà vợ chồng ông bà đang ở do ông R, bà T xây dựng, ông bà chỉ về sống trên đất và không có công sức gì. Bà H và ông K1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:* Bà L là vợ ông T1 (ông T1 chết năm 2018). Nguồn gốc đất tranh chấp do gia đình bà L được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.606 m<sup>2</sup>, gồm 17 thửa đất, tờ bản đồ số 10, 12, tọa lạc tại ấp C, xã X được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 29-9-1997 đứng tên ông T1. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng cho người khác, cụ thể như sau:

+ Đối với trường hợp của ông R, bà T: Đối với thửa số 02 và 1708: Ngày 27-5-2003, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 02 (515 m<sup>2</sup>) cho hộ bà P. Sau đó bà P chuyển nhượng cho ai thì bà không rõ.

+ Đối với thửa đất số 124: Nguồn gốc đất thửa đất này do lâu quá nên gia đình bà L không rõ. Gia đình bà L không có yêu cầu gì đối với phần đất này và cũng không đòi lại quyền sử dụng đất này.

+ Đối với trường hợp của ông B: Ngày 17-10-2006, ông T1 ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 599 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 03, 04, 17, 1707 cho ông B. Sau đó ông B làm gì thì bà L không rõ.

Gia đình bà L đã chuyển nhượng cho bà P, ông B và không còn liên quan đến đất tranh chấp nên không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án.

Đối với phần đất đang tranh chấp, trước đây gia đình bà L làm ruộng, gần ruộng có giáp đất bà V. Bà V lâu nay đi con đường khác để ra đường công cộng, còn phần đất tranh chấp trước đây là cái mương dẫn nước để đưa nước vào ruộng, bà V tự ý đi qua mương nước để đi tắt ra đường công cộng nhanh hơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, ông Lê Đình K trình bày:*

Trước đây, vợ chồng bà P có nhận chuyển nhượng đất của ông T1. Năm 2007, vợ chồng bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 02, 1708, 124 cho vợ chồng ông R. Khi chuyển nhượng thì đất trống, trên đất có một bờ ruộng nhỏ dẫn nước để các gia đình làm ruộng. Gia đình bà V tự ý đi trên đất mương nước vì con đường này đi tắt ra đường công cộng nhanh hơn. Gia đình bà V có một con đường khác rộng hơn để đi ra đường công cộng nhưng vẫn đi tắt qua đất. Vợ chồng bà P xác định đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, không còn liên quan gì đến đất tranh chấp và không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S trình bày:*

Hiện nay vợ chồng ông R đang thế chấp các thửa đất tranh chấp tại Ngân hàng. Vợ chồng ông R thực hiện đúng cam kết khi vay vốn nên Ngân hàng không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn U trình bày:* Ông U là con trai ông B. Từ khi ông B nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông U là người quản lý đất tranh chấp. Ông U không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Những người làm chứng bà Trần Thị L1, ông Nguyễn V1, ông Thái Văn C1, ông Nguyễn Ngọc Q1, ông Huỳnh T2, bà Phùng Thị Khánh V1, ông Trần Văn L2 trình bày:* Trước đây có một con đường đất để đi vào nhà bà V. Con đường này khá rộng, xe máy và xe bò có thể đi được, gia đình bà V có sử dụng con đường này.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn S1 trình bày:* Năm 1987, ông S1 về gần đất tranh chấp sinh sống. Phần đất tranh chấp trước đây của ông T1, ban đầu bà V đi ngang qua đất nhà ông S1 nhưng ông S1 không đồng ý. Sau đó, do ông T1 sống ở Đ không thường xuyên canh tác trên đất nên bà V tự ý mở đường đi tắt qua phần ruộng của ông T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Văn R, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30-12-2020, nguyên đơn bà Vũ Thị V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Vũ Thị V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Vũ G đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn R và ông Phạm Văn B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không bổ sung thêm chứng cứ nào khác và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà V nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị V, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị V nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Phạm Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.3] Trong vụ án này, bị đơn ông R, bà T đang thế chấp thửa đất tranh chấp cho Ngân hàng TMCP S để vay tiền. Vì vậy, Ngân hàng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng S – Phòng Giao dịch huyện M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm về mặt tố tụng, vì Phòng Giao dịch của Ngân hàng không có tư cách pháp nhân, không thể tự mình tham gia tố tụng với tư cách là đương sự trong vụ án.

Để khắc phục sai sót trên, cấp phúc thẩm đã có văn bản xác định Ngân hàng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và yêu cầu Ngân hàng này tham gia tố tụng. Ngày 26-4-2021, Ngân hàng S đã có văn bản xác nhận ông R, bà T không còn nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán liên quan các thửa đất tranh chấp; Ngân hàng này đã giải chấp tài sản cho ông R, bà T ngày 13-4-2021 nên không còn liên quan trong vụ án này. Như vậy, sai sót của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục và không còn ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

#### **[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị V:**

[2.1] Diện tích đất tranh chấp trong vụ án này được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M lập ngày 25-5-2021 là 63,9 m<sup>2</sup>, gồm:

- Lô B diện tích 41,1 m<sup>2</sup> hiện bị đơn ông B đang quản lý, sử dụng nhưng trên đất chưa có nhà ở, công trình xây dựng, chỉ có 01 đoạn tường rào xây ngăn phần đất này với thửa đất của nguyên đơn.

- Lô C diện tích 22,8 m<sup>2</sup> hiện bị đơn ông R, bà T đang quản lý, sử dụng, trên đất có một phần căn nhà cấp 3 của ông R xây dựng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V xác nhận chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất theo kết quả đo vẽ như trên.

[2.2] Bà V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà vì những lý do sau: Gia đình bà V đã mua lại thửa đất số 1975 từ năm 1977 và sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp làm con ngõ để đi ra Quốc lộ 55 từ đó đến nay, được các hộ dân xung quanh xác

nhận; tại bản Báo cáo số 83/BC-TNMT ngày 10-9-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M cũng đã xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 bao gồm cả phần đất đường đi của gia đình bà V là không đúng quy định của pháp luật. Bà V còn cung cấp cho Tòa án 01 bản chụp tờ trích lục sơ đồ thửa đất thể hiện có con ngõ nối từ đất của bà ra Quốc lộ 55. Ngoài ra, bà V không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Qua xem xét lời khai và các chứng cứ nêu trên của bà V, nhận thấy:

*[2.3] Về nguồn gốc đất:*

Bà V khai gia đình bà nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 1975 (nay là các thửa 2956 và 2957), tờ bản đồ số 10 xã X, huyện M với diện tích 6.303 m<sup>2</sup> từ năm 1977, trong đó bao gồm cả 63,9 m<sup>2</sup> đất tranh chấp nêu trên vì đây là lối đi ra đường Quốc lộ 55. Tuy nhiên, bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc nhận chuyển nhượng đất nêu trên (do thời gian đã lâu, chồng bà V là ông Trần S là người nhận chuyển nhượng hiện đã chết); bà V cũng không xác định được người chủ đất trước kia là ai, hiện ở đâu nên Tòa án không có căn cứ xác minh về việc chuyển nhượng đất của nguyên đơn có bao gồm phần đất tranh chấp hiện nay hay không. Căn cứ bản đồ địa chính xã X qua các thời kỳ cũng như Sơ đồ vị trí của thửa đất số 1975 (nay là các thửa 2956 và 2957) (Bl 172 - 176) đều không thể hiện có lối đi vào thửa đất của nguyên đơn tại vị trí phần đất hiện đang tranh chấp như lời khai của bà V. Như vậy, ngoài lời khai của chính mình, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác để xác định phần đất các bên đang tranh chấp thuộc diện tích thửa đất 1975 mà gia đình bà V đã nhận chuyển nhượng từ năm 1977.

*[2.4] Về quá trình sử dụng, kê khai đăng ký và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn:*

Căn cứ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 20-01-1999 của ông Trần S (chồng bà V) (BL 190) thì hộ ông S xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1975 với diện tích 6,303 m<sup>2</sup> (không xác định là nhận chuyển nhượng của ai), sau đó đã được cấp giấy chứng nhận vào tháng 3 năm 1999 với cùng diện tích đất trên. Bản thân bà V xác nhận trong đơn khởi kiện (BL 08) và các lời khai tại Tòa án là trước năm 2014, gia đình bà không làm thủ tục kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp 63,9 m<sup>2</sup>. Lời khai này của bà V hoàn toàn phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm tại Ủy ban nhân dân xã X thể hiện: Trong Sổ mục kê của xã này, chỉ có ông Nguyễn Văn T1 đăng ký đối với thửa 03, 1704 và bà Trà Thị P đăng ký đối với thửa 02, 1708 (trong đó có phần đất tranh chấp), không có tên ông S hay bà V. Chỉ đến năm 2014, bà V mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp nhưng không được chấp nhận vì đã cấp giấy chứng nhận cho ông T1, bà P và sau đó chuyển nhượng lại cho các bị đơn. Như vậy, bà V cũng không có căn cứ chứng minh bà đã kê khai đăng ký hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng phần đất 63,9 m<sup>2</sup> tranh chấp.

*[2.5] Về quá trình sử dụng thực tế đối với phần đất hiện đang tranh chấp:*

Bà V cho rằng gia đình bà sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi liên tục từ năm 1977 đến khi xảy ra tranh chấp (năm 2016). Tuy nhiên, như đã nêu tại mục

[2.3], bà V không có chứng cứ, tài liệu nào chứng minh đã sử dụng phần đất này từ năm 1977. Những người làm chứng gồm: ông Nguyễn V1, bà Trần Thị L1, ông Thái Văn C1, bà Phùng Thị Khánh V1 chỉ có bản tự khai cung cấp cho Tòa án mà không có mặt tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm. Lời khai của những người này cũng chỉ xác nhận có thấy một con đường nhỏ đi vào đất nhà bà V, có thấy gia đình bà V sử dụng một lối đi ra đường lộ 55 mà không xác định rõ có phải là phần đất đang tranh chấp hay không (vì hiện nay gia đình bà V còn một lối đi khác ra Quốc lộ 55 không liên quan phần đất tranh chấp). Những người làm chứng cũng không biết việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, bà có bao gồm phần đất tranh chấp hay không, gia đình bà V sử dụng đất tranh chấp làm lối đi từ khi nào, lối đi đó là đất của ai và nguồn gốc như thế nào. Như vậy, lời khai của những người làm chứng trên không đủ căn cứ để xác định gia đình bà V sử dụng đất tranh chấp làm lối đi từ khi nào, lối đi đó có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V hay không.

Mặt khác, những người chủ sử dụng trước đây của các thửa 02, 1708 và 03, 1704 là bà Phạm Thị L (vợ ông Nguyễn Văn T1) và bà Trà Thị P đều khai trong giai đoạn họ đang sử dụng các thửa đất này thì gia đình bà V có tự ý đi tắt qua bờ ruộng của họ (là phần hiện đang tranh chấp), việc này không được sự đồng ý của họ; lối đi chính của gia đình bà V ra đường lộ là lối đi khác.

Từ lời khai của nguyên đơn, những người làm chứng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đủ căn cứ kết luận: Trên thực tế, trước năm 2016, gia đình bà V có sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp để làm lối đi tắt ra Quốc lộ 55 nhưng việc sử dụng này không được sự chấp thuận của chủ sử dụng đất là ông T1, bà P, cũng không được sự cho phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào. Do vậy, đây không phải là lối đi được công nhận về mặt pháp lý của nguyên đơn. Lối đi chính của nguyên đơn ra Quốc lộ 55 là lối đi chung với các hộ khác ở vị trí không tiếp giáp phần đất đang tranh chấp và hiện nguyên đơn vẫn đang sử dụng lối đi này.

[2.6] *Đối với Báo cáo số 83/BC-TNMT ngày 10-9-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M (Bl 109-111):*

Trong báo cáo này, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M chỉ căn cứ vào lời khai của những người làm chứng như đã nêu trên để kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P đối với phần đất tranh chấp là không phù hợp quy định pháp luật, ngoài ra không có căn cứ nào khác. Như đã phân tích tại mục [2.5], lời khai của những người làm chứng trong trường hợp này là không đủ căn cứ kết luận việc gia đình bà V sử dụng đất tranh chấp để làm lối đi từ năm 1977 và phần đất này do gia đình bà V nhận chuyển nhượng từ chủ cũ. Mặt khác, tại Công văn số 5092/UBND-TNMT ngày 18-9-2019 của Ủy ban nhân dân huyện M (Bl 168) cũng không căn cứ vào kết luận tại Báo cáo trên của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M để khẳng định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P là trái pháp luật, mà chỉ đề nghị bà V liên hệ Tòa án để được giải quyết. Do vậy, không thể căn cứ vào kết luận tại bản báo cáo trên để khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P đối với phần đất tranh chấp là trái pháp luật.



[2.7] Bà V còn cung cấp cho Tòa án 01 bản chụp Sơ đồ vị trí thửa đất trong đó có thể hiện lối đi từ thửa 1975 ra Quốc lộ 55. Tuy nhiên, do tài liệu này không phải là bản gốc hay bản sao hợp lệ, không có sự xác nhận của bất cứ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào. Bà V cho rằng đây là bản chụp từ máy vi tính của cán bộ Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trong Công văn số 884/VPĐK-TTLT (không ghi ngày) gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cũng đã xác nhận là Cơ quan này không lưu trữ hồ sơ, tài liệu cấp giấy hộ gia đình, cá nhân đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V. Do vậy, bản chụp Sơ đồ vị trí mà bà V cung cấp cho Tòa án không được coi là chứng cứ trong vụ án này và không có giá trị chứng minh cho lời khai của bà V.

[2.8] *Về quá trình sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn:*

Diện tích đất 63,9 m<sup>2</sup> tranh chấp là một phần của các thửa đất 02, 1708 và 03, 1704 tờ bản đồ số 12 xã X, huyện M. Nguồn gốc ban đầu của các thửa đất này theo lời khai của các bị đơn và những người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn là bà Phạm Thị L (vợ ông Nguyễn Văn T1) và bà Trà Thị P thì đều thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T1 (do cha mẹ ông T1 để lại). Năm 1996, ông T1 làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 17 thửa đất, trong đó có các thửa 02, 03 (sau này do có quy hoạch lộ giới nên tách thửa 02 thành hai thửa mới là 02 và 1708; tách thửa 03 thành hai thửa mới là 03 và 1704). Năm 2003, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 02 cho bà Trà Thị P. Đến năm 2007, bà P tách thửa và chuyển nhượng một phần thửa 02 và 1708 cho ông R, bà T. Năm 2006, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 03, một phần thửa 04 và một phần thửa 1704 cho ông B với tổng diện tích 599 m<sup>2</sup>.

Bà L và bà P đều xác nhận phần đất tranh chấp trước đây là đất ruộng trồng lúa do gia đình ông T1 trực tiếp canh tác. Do ruộng ông T1 tiếp giáp đất của gia đình bà V và phần đất tranh chấp là bờ mương dẫn nước vào ruộng của ông T1 nên gia đình bà V đã tự ý đi tắt qua bờ mương này để ra đường lộ (nay là quốc lộ 55). Bà L xác nhận gia đình bà không cho gia đình bà V sử dụng lối đi này mà do gia đình bà V tự ý sử dụng để đi cho gần, còn lối đi chính của gia đình bà V là lối đi công cộng khác.

Lời khai trên của bà P, bà L hoàn toàn phù hợp với chứng cứ Tòa án thu thập là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1, bà P cho ông R và ông B (Bl 196 – 230); phù hợp với biên bản xác minh của Tòa án (Bl 232) và Văn bản số 688/UBND-VP ngày 23-6-2021 của Ủy ban nhân dân xã X, trong đó xác định rõ chỉ có ông T1 và bà P đăng ký trong sổ mục kê đối với các thửa đất 02, 1708, 03, 1704 và sử dụng các thửa đất này vào mục đích trồng lúa và cây hàng năm; phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn S1 (Bl 95).

Vì vậy, Hội đồng xét xử hoàn toàn có căn cứ để xác định 69,3 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T1. Ông T1 là người thực tế sử dụng, đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất này, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho ông

B và bà P (bà P chuyển nhượng lại cho ông R, bà T). Hiện thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành và các bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, việc ông R xây dựng nhà, ông B xây dựng hàng rào trên phần đất tranh chấp là phù hợp quy định của pháp luật, không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tuy thực tế hiện nay, một phần căn nhà của ông R xây dựng trên phần đất thuộc thửa 03, 1704 của ông B nhưng các đương sự này xác nhận họ đã tự thỏa thuận với nhau nên không tranh chấp trong vụ án này.

[2.9] Ngoài ra, theo bản đồ địa chính xã X từ trước đến nay đều thể hiện không có lối đi riêng nào từ đất của bà V ra quốc lộ 55 qua phần đất tranh chấp. Lối đi thực tế và được Nhà nước công nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là đi ra hẻm công cộng chung với các hộ dân khác trong xóm đi ra Quốc lộ 55 và 01 con đường khác để đi ra hẻm phía cuối thửa đất theo hướng từ ngoài đường Quốc lộ 55 đi vào ((Bl 172 - 176) .

[2.10] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Việc bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng 63,9 m<sup>2</sup> đất tranh chấp làm đường đi và buộc các bị đơn trả lại phần đất này cho bà là không có cơ sở để chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà V, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí:*

[3.1] *Chi phí tố tụng:*

Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định ở cấp sơ thẩm là 7.453.000 đồng; chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 4.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà V phải chịu các chi phí này và đã nộp xong.

[3.2] *Án phí:*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng do bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phạm Văn B và ông Phạm Văn R, bà Phạm Thị T.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Vũ Thị V phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là 11.453.000 (mười một triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn) đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho bà Vũ Thị V do là người cao tuổi.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Vũ Thị V do là người cao tuổi.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-10-2021).

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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Cao Minh Vỹ**

