

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 242/2022/DS-PT  
Ngày 29-9-2022  
V/v tranh chấp lỗi đi; yêu cầu hủy  
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng  
đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái  
pháp luật

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Mai

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 về việc “tranh chấp lỗi đi; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2022/QĐPT-DS, ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phạm Quang Kh, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: số 151/9, đường Nguyễn Văn T, khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 227, đường Tr, phường X, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Lê Công B, sinh năm 1962; địa chỉ: số 151/9, đường Nguyễn Văn T, khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: số 151/9, đường Nguyễn Văn T, khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 227, đường Tr, phường X, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị L: Ông Phạm Quang Kh, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: số 151/9, đường Nguyễn Văn T, khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 227, đường Tr, phường X, thành phố Long Kh, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2021), có mặt.

+ Ông Lê Quang M, sinh năm 1957; hộ khẩu thường trú: số 151/9, đường Nguyễn Văn T, khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 466, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: số 151/9, đường Nguyễn Văn T, khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 46A, ấp 1, xã Đức H Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương; trụ sở: số 01, đường Quang Tr, phường Phú C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Lý- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Th; là người đại diện theo uỷ quyền (*Quyết định về việc uỷ quyền đại diện pháp lý tham gia vụ kiện số 3454/QĐ- UBND ngày 03 tháng 12 năm 2020*), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Phòng Công chứng X 1, tỉnh Bình Dương; trụ sở: Đại lộ Bình Dương, phường Phú C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương Ngọc – Chức vụ: Trưởng văn phòng, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

#### 4. Người làm chứng

Bà Lê Minh H, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 106, đường Văn Công Khai, phường Phú C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

#### 5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Quang Kh.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* *Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Quang Kh thống nhất trình bày:* nguyên đơn ông Phạm Quang Kh và bà Lê Thị L là vợ chồng. Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 45, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà Lê Thị L cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 1988. Vợ chồng ông sử dụng ổn định và xây nhà trên đất đến nay. Ngày

11/6/2007, ông bà có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 09/8/2007. Ngày 03/7/2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố) lập biên bản kiểm tra địa chính. Ngày 10/11/2007, ông Kh và bà L được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29931 diện tích đất 229m<sup>2</sup>. Khi kiểm tra thực địa, cũng như đo đạc thực tế và cấp đất thì thửa đất có tứ cận: Bắc giáp đường bê tông; Nam giáp Lê Quang M; Đông giáp Lê Công B; Tây giáp đường đất.

Đối với phần hướng Nam giáp ông Lê Quang M. Phần đất của ông M thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 45 có nguồn gốc cũng do cha mẹ của ông M cho từ năm 1988 (ông M và bà L là anh chị em ruột). Phần tiếp giáp phía Tây của thửa đất số 352 và 414 đều là đường đất. Năm 2009, ông M tiến hành kê khai đối với phần đất này. Ngày 03/11/2009, ông Lê Quang M được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H55811 đối diện tích nêu trên. Tuy nhiên khi kê khai để cấp giấy chứng nhận ông M đã kê khai một phần đường đất phía trước của thửa 352. Thời điểm đó vợ chồng ông Kh được ông M thông báo Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp một phần đất thuộc đường đất phía trước thửa số 352 cho ông M với chiều dài là 6,2m, rộng 2,9m. Vì là tình nghĩa anh em trong gia đình, trong lúc ông M đang gặp khó khăn về kinh tế nên chuyển nhượng thửa đất số 414 cho em trai là ông Lê Công B dưới hình thức là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông Kh đồng ý để ông M làm hợp đồng tặng cho theo thỏa thuận của hai bên. Ngày 13/11/2009, ông M cùng vợ là bà Phạm Thị Th đã cho quyền sử dụng đất thuộc thửa 414 cho ông Lê Công B theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng X 1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 11998, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với phần đất là lối đi công cộng, sau khi Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận thì ông M và sau đó ông B cũng không sử dụng mà để trống. Hàng rào xây ông M xây cũng không bao quanh phần đất này. Trong thời gian gần đây ông B có hành vi cản trở ông Kh sử dụng phần đất là lối đi công cộng trước thửa đất số 352. Đồng thời vẽ sơn phần diện tích đất tranh chấp và có ý định xây hàng rào bao quanh diện tích đất nêu trên.

Như vậy việc kê khai phần đất là lối đi công cộng của ông M là để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 414 là trái pháp luật ông Kh yêu cầu giải quyết những nội dung sau:

- Buộc ông Lê Công B trả lại phần đất là lối đi công cộng (thuộc đường đất) này là đường bê tông diện tích là 22,5m<sup>2</sup> trước thửa đất số 352 mà ông M đã kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 45, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Lê Công B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với ông Kh về việc sử dụng phần đất đường đất là lối đi công cộng trước thửa đất số

352, không vẽ sơn và xây hàng rào bao quanh phần đất là lối đi công cộng 22,5m<sup>2</sup>.

- Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số giữa ông Lê Quang M, bà Phạm Thị Th và ông Lê Công B đối với thửa 414 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng X 1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 11998, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H55811 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2009 cho ông Lê Quang M và được điều chỉnh thông tin người sử dụng đất tại trang VI vào ngày 04/12/2009 cho ông Lê Công B.

*\* Bị đơn ông Lê Công B trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà thống nhất trình bày:* Ông Lê Công B, bà Lê Thị L và ông Lê Quang M là có quan hệ anh em ruột. Các thửa đất số 352, 414 có nguồn gốc là cha mẹ cho bà L, ông M từ những năm 1980. Bà L và ông M đều xây dựng nhà trên đất. Năm 2007, bà L cùng chồng là ông Kh đăng ký kê khai đối với thửa 352. Năm 2009, ông M đăng ký kê khai thửa 414. Các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó ông M và vợ là bà Thuỷ lập hợp đồng tặng cho thửa số 414 cho ông B theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng X 1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 11998, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 13/11/2009. Việc lập hợp đồng tặng cho là đúng theo quy định pháp luật và tự nguyện. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho các bên không có tranh chấp. Sau đó ông B được cấp chứng nhận quyền người sử dụng đất với thửa đất nêu trên. Thửa đất số 414 có một phần diện tích 22,5m<sup>2</sup> trước thửa số 352. Vào năm 2014, bà L và ông Kh có yêu cầu để phần đất này làm đường đi. Ngày 16/11/2014 các anh em trong nhà họp và thống nhất nên ông B lập “Tờ cam kết” có nội dung “.... miếng đất này là của tôi Lê Công B chủ sở hữu đất. Miếng đất tôi nằm trước miếng đất của em tôi Lê Thị L. Phần đất nằm trước em tôi có chiều dài 6,2 m<sup>2</sup>, chiều ngang 2,9 m<sup>2</sup> là phần đất của tôi...” . Như vậy việc cấp đất cho ông B là đúng pháp luật nên ông không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L là ông Phạm Quang Kh trình bày:*

Thống nhất như lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất diện tích tranh chấp 22,5m<sup>2</sup> cấp cho ông M là thuộc đường đi công cộng. Ông M đã cố tình kê khai để cấp phần đất này vào thửa 414. Sau khi cấp đất năm 2009, bà L và ông Kh biết được nên đã phản đối. Do ông M cần tiền để trả nợ nên đã bán phần đất này cho ông cho Bình dưới hình thức hợp đồng tặng cho. Vì tình nghĩa anh em trong gia đình nên bà L và ông Kh đã không làm đơn tranh chấp mà để ông M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông B bao gồm cả phần đất là lối đi công cộng. Việc này thể hiện tại văn bản “Bản thoả thuận lối đi chung” ngày 28 tháng 10 năm 2009 giữa bà L và ông B. Trong văn bản có đoạn “...Nay tôi làm đơn này thoả thuận phần đất phía trước nhà giữa tôi và Anh Lê Công B là lối đi chung hai hộ không ai được phép

*xây dựng, hoặc sửa chữa cho mục đích cá nhân..”*. Tuy nhiên do thời gian đã lâu bà L đã thất lạc bản chính nên chỉ còn nộp bản phô tô.

Đối với *“Tờ cam kết ngày 16/11/2014”* do ông B lập có sự tham gia của các anh chị em trong gia đình họp lại trong đó có bà L và ông B với nội dung *“.... miếng đất này là của tôi Lê Công B chủ sở hữu đất. Miếng đất tôi nằm trước miếng đất của em tôi Lê Thị L. Phần đất nằm trước em tôi có chiều dài 6,2 m<sup>2</sup>, chiều ngang 2,9 m<sup>2</sup> là phần đất của tôi.. Nay tôi làm giấy này thành 2 bản, mỗi bên giữ 1 bản, Đất là của tôi nhưng là tình nghĩa anh em ruột tôi hứa sẽ không xây dựng và em tôi cũng không được xây dựng, không được mở đường đi, vì em tôi đã có đường đi rồi...”*. Chữ ký và chữ viết trong tờ cam kết này là của bà L. Thời điểm đó anh em trong nhà mâu thuẫn gay gắt nên họp lại giải quyết. Vì tình cảm gia đình nên bà L đã chấp nhận và ký tên mà không đọc kỹ nội dung. Tuy nhiên từ đó đến nay ông B tiếp tục gây khó khăn không cho bà sử dụng phần đất này. Vì vậy bà L yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang M và bà Phạm Thị Th tại các văn bản gửi Tòa án thống nhất trình bày:* Ông M và bà Thuỷ là vợ chồng và là chủ sử dụng đất của thửa đất số 414, tờ bản đồ số 45, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Phần đất này ông M kê khai, đăng ký cấp đất theo đầy đủ thủ tục. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào ranh giới, đo đạc thực tế để cấp đất vào năm 2009. Sau đó ông M, bà Thuỷ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất này cho ông B. Việc ông Kh và Lộc có thắc mắc về lỗi đi nên ngày 16/11/2014, anh em trong gia đình trong đó có bà L họp lại tất cả đã thống nhất như nội dung tờ cam kết ông B lập.

Phần đất trên ông bà đã chuyển giao cho ông B từ cuối năm 2009. Nay ông bà không còn liên quan và chịu trách nhiệm với thửa đất đó và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X 1, tỉnh Bình Dương tại văn bản gửi Tòa án trình bày:*

Công chứng viên Phòng công chứng nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 274,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 45 phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H55811, do Ủy ban nhân dân thị xã Th, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/11/2009.

Bên tặng cho là ông Lê Quang M, bà Phạm Thị Th đã xuất trình các giấy tờ bao gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản. Bên nhận tặng cho là ông Lê Công B cũng đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Phòng Công chứng X 1- Huỳnh Quốc Tùng đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định pháp luật, các bên đã tự nguyện

thoả thuận giao kết hợp đồng, nội dung thoả thuận của các bên không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định pháp luật đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 11998, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/11/2009. Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng có đơn xin vắng mặt.

*\* Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương tại Văn bản số: 560/TNMT ngày 28/9/2021 trình bày:*

- Về nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 352 và 414 là thuộc diện kê khai cấp đất lần đầu trên cơ sở đơn yêu cầu của người sử dụng đất. Quá trình cấp đất có đo đạc thực tế trên cơ sở chỉ ranh giới của người sử dụng đất cụ thể như sau:

Đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 45: Ngày 11/6/2007, ông Kh có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung “*Đất tự khai phá từ năm 1988 đến nay, không có tranh chấp và khiếu nại*”. Ngày 03/7/2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố) lập biên bản xác minh địa chính, xác minh thực địa với diện tích 229 m<sup>2</sup>. Ngày 19/7/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập hồ sơ trích đo khu đất cho ông Kh và bà L với diện tích 229m<sup>2</sup>. Ngày 10/11/2007, ông Kh và bà L được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29931 đối diện tích đất 229 m<sup>2</sup> theo thửa đất nêu trên. Việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Kh và bà L là phù hợp theo trình tự thủ tục tại thời điểm cấp.

Đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 45: ngày 19/8/2009, ông M làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân phường H, với nội dung “*Đất tự khai phá và sử dụng từ năm 1978 đến nay, trên đất thổ cư có xây dựng nhà ở từ năm 1988*”. Hồ sơ còn có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 24/7/2009. Ngoài ra Văn phòng đăng ký đất đai còn có bản trích đo địa chính ngày 24/9/2009. Trên cơ sở đó ngày 03/11/2009, ông Lê Quang M được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H55811, diện tích 274,4 m<sup>2</sup>. Sau đó ông M và bà Thuỷ thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất và ông B là bên nhận tặng cho được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này bằng việc chỉnh lý tại trang VI ngày 04/12/2009. Việc Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và chỉnh lý biến động cho ông B là phù hợp trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp.

- Về việc có sự khác nhau về hình thể thửa đất 352 và thửa số 414 phần hướng Tây tiếp giáp đường đất: phần tiếp giáp hướng Tây của thửa số 352 của ông Kh và bà L tiếp giáp đường đất có chiều dài các cạnh (3,45 + 5,45m), không

tiếp giáp với thửa 414. Tuy nhiên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M thì thửa 414 giáp với phần 5,45m của thửa 352. Trước khi cấp đất Văn phòng đăng ký đất đai đều tiến hành đo đạc thực tế trên cơ sở chỉ ranh mốc của các đương sự có sự chứng kiến của cán bộ địa chính phường. Trên thực tế thì phần diện tích tranh chấp 22,5m<sup>2</sup> hiện thuộc một phần diện tích của thửa 414 (hợp nhất hai thửa số 295 và 132) đã được cấp cho ông B. Về hình thể thửa số 414 phù hợp với hình thể của bản đồ địa chính chính quy năm 2006.

*\* Người làm chứng bà Lê Minh H tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2021 trình bày:* bà là chị gái của ông B và bà L. Ngày 28/10/2009, bà L và ông B có lập tờ Thỏa thuận về lối đi chung, nội dung tại văn bản này do các bên tự lập và bà có ký vào văn bản đó. Ngày 16/11/2016, các anh chị em trong gia đình họp để giải quyết mâu thuẫn liên quan đến bà L và ông B. Để hoà giải nên các bên đã xác lập tờ cam kết do ông B viết và bà L ký tên cùng các chị em trong gia đình.

*Tại Bản án số 76/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang Kh đối với bị đơn ông Lê Công B về việc “Tranh chấp lối đi chung; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04 tháng 01 năm 2022 nguyên đơn ông Phạm Quang Kh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết tuyên ông Lê Công B phải trả lại phần đất công cộng đã che khuất mặt tiền nhà của nguyên đơn, lấn chiếm đường đi chung trái pháp luật, buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc ông B phải đo đạc, điều chỉnh lại thửa đất đúng hiện trạng đất đang sử dụng.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm tố tụng trong việc xác minh, thu thập chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn 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 Bình Dương phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất của các bên, nguồn gốc con đường có một phần đất đang tranh chấp; chưa thu thập đầy đủ các tài liệu liên quan đến trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 414 của bị đơn ông Lê Công B; vi phạm trong việc xác định, đánh giá chứng cứ nhưng đã tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang M, bà Trần Thị Thủy, Ủy ban nhân dân thành phố Th, Phòng Công chứng X 1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, để xác định rõ nguồn gốc lỗi đi tranh chấp có phải lỗi đi công cộng hay không, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân phường H để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 22,5m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 414 tờ bản đồ số 45 tại khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 13/01/2021 (bút lục 190) đất tranh chấp có hiện trạng là đất trồng, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Kh; hướng Tây giáp đường bê tông; hướng Nam giáp đất ông B; hướng Bắc giáp đường bê tông.

[3.2] Xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh, bà L đối với thửa đất 352 tờ bản đồ 45: ngày 10/11/2007 Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29931 diện tích 299m<sup>2</sup> (160 m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 69m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Tại Công văn số 560/TNMT ngày 28/9/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc cung cấp thông tin cho Tòa án (bút lục 88-89) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh và bà L là phù hợp theo trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà L có sơ đồ bản vẽ vị trí thửa đất và trong biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2021 thể hiện: hướng Bắc giáp đường bê tông 14,4m + 7,25m + 1m; hướng Nam giáp ông Lê Quang M (nay là ông B) 22,6m; hướng Đông giáp ông B 10m; hướng Tây giáp đường đất (nay là đường bê tông) 3,45m + 5,45m.

[3.3] Xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B (cấp lần đầu là ông M) đối với thửa đất 414 tờ bản đồ 45: ông M có đơn xin cấp



giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND phường H ký xác nhận ngày 19/8/2009, hồ sơ còn gồm có Phiếu lấy ý kiến dân cư ngày 24/7/2009, bản trích đo địa chính ngày 24/9/2009 diện tích 274,7m<sup>2</sup>. Ngày 03/11/2009 UBND thành phố Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M số H55811 thửa 414 diện tích 274,7m<sup>2</sup> (160 m<sup>2</sup> đất ở đô thị; 114,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản thẩm định tại chỗ xác định đất ông M (nay là ông B) có tứ cận: hướng Bắc giáp khu mộ (hiện nay là đất trồng ông B đang sử dụng), hướng Nam giáp đường bê tông, hướng Đông giáp thửa số 133 (nay là đất ông Lê Thành Long), hướng Tây giáp thửa 110 (nay là thửa đất 352 của ông Kh, bà L).

[3.4] Đối chiếu sơ đồ bản vẽ vị trí đất thửa 414 và 352 thấy rằng: tại cạnh hướng Tây có sự khác nhau về ranh giới giữa 02 thửa đất, cụ thể: Theo sơ đồ thửa đất cấp cho ông Kh, bà L thì cạnh hướng Tây giáp lối đi công cộng ở 02 đoạn gãy khúc có kích thước lần lượt là 3,45m + 5,45m. Cạnh này từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà L năm 2007 đến nay hiện trạng ranh giới không thay đổi.

[3.5] Tuy nhiên, theo sơ đồ đất cấp cho ông M (cập nhật tên ông B) thì cạnh hướng Tây giáp đất bà L 01 đoạn thẳng có kích thước 6,2m, không có điểm gãy khúc như sơ đồ bản vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh, bà L.

[3.6] So sánh sơ đồ bản vẽ đất cấp cho ông Kh, bà L, ông M (nay là ông B) với Bản trích đo đạc chính lý giải quyết tranh chấp đất ngày 24/3/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th ban hành thấy rằng: phần đất tranh chấp có cạnh hướng Đông giáp đất ông Kh, bà L đoạn gãy khúc có kích thước lần lượt là 3,45m + 5,45m hoàn toàn trùng khớp với sơ đồ bản vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà L vào thời điểm năm 2007. Đến nay hiện trạng này vẫn không có thay đổi. Phần 3,45 m là cổng nhà ông Kh, bà L, còn phần 5,45m là hàng rào giáp với đất đang tranh chấp với ông B.

[3.7] Tại Biên bản xác minh ngày 21/9/2022 Ủy ban nhân dân phường H xác định hiện trạng đất tranh chấp hiện nay là đất trồng. Đường đi là đường tổ 32, 33, 38, 39 khu 3 do Ủy ban nhân dân phường quản lý (có đầu tuyến là đường Nguyễn Văn T, cuối tuyến là đường Phạm Ngũ Lão), chiều rộng của đường không xác định được do có nhiều đoạn rộng hẹp khác nhau theo hiện trạng sử dụng của người dân. Theo bản đồ địa chính lập năm 1996 thì phần đất tranh chấp thuộc đường đi công cộng, còn theo bản đồ địa chính năm 2006 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 295 tờ bản đồ 45.

[3.8] Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 14/11/2021, Ủy ban nhân dân phường H có xác định theo Bản đồ địa chính chính quy năm 2006 thì thửa 352 tờ bản đồ 45 được hợp từ thửa 110 và 296, còn thửa 414 tờ bản đồ số 45 được hợp từ thửa 132 và 295.

[3.9] Như vậy, từ cơ sở đối chiếu bản đồ năm 1996 và 2006 có sự không thống nhất về hình thể thửa đất 414 cấp cho ông M (cập nhật sang ông B). Theo

bản đồ năm 1996 thì giáp thửa 110 của ông Kh là thửa 132, tuy nhiên khi thành lập bản đồ năm 2006 lại phát sinh thêm thửa 295 và đã lấy một phần đường đi công cộng vào thửa 295 và gộp với thửa 132 để hình thành nên thửa 414. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th đã căn cứ vào bản đồ 2006 để cấp nên có sự sai lệch về hình thể thửa đất so với bản đồ năm 1996, dẫn đến có sự khác nhau về ranh giới quyền sử dụng đất trong sơ đồ bản vẽ vị trí đất giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh, bà L với ông B. Do đó, nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M (cập nhật sang tên ông B) đã lấn chiếm một phần đường đi công cộng là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[3.10] Mặt khác, theo sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng bà H là chị ruột của bà L và ông B thì ngày 28/10/2009 bà L và ông B có ký văn bản thỏa thuận lối đi chung, mặc dù không có bản chính nhưng các bên đều thừa nhận có việc thỏa thuận giữa bà L và ông B, đồng thời mặc dù lúc này ông B chưa nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhưng đã xác định lối đi không thuộc quyền sử dụng riêng của bên nào. Do đó, việc điều chỉnh lại quyền sử dụng đất là lối đi công cộng là phù hợp với hiện trạng sử dụng và ý chí của các bên trước khi được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đối với chứng cứ là Tờ cam kết ngày 16/11/2014 do ông M nộp tại cấp sơ thẩm, tại Tòa án cấp phúc thẩm ông B đã nộp bản sao có đối chiếu bản chính trong đó có nội dung ông B cam kết: *“...đất là của tôi nhưng là tình nghĩa anh em ruột tôi hứa sẽ không xây dựng và em tôi cũng không được xây dựng, không được mở đường đi, vì em tôi đã có đường đi rồi. Nhưng khi nào em tôi có bán cho người khác tôi có quyền xây dựng. Nếu tôi có bán, tôi sẽ thương lượng lại em tôi phần đất phía trước rộng 2,9m, dài 6,2m”*. Tờ cam kết này có chữ ký tên, ghi họ tên và lấn tay của bà L, ông B, có các anh chị em khác làm chứng gồm ông M, bà Thanh, bà H, ông Trinh, ông Long. Nội dung cam kết trên là sự thỏa thuận giữa 02 bên bà L và ông B về việc sử dụng phần đất tranh chấp. Tuy nhiên như đã phân tích trên, diện tích đất tranh chấp là đường đi công cộng, thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường H nên việc thỏa thuận của các bên phải phù hợp với quy định của pháp luật, không xâm phạm đến lợi ích công cộng mới có hiệu lực. Do đó, ông B cho rằng mặc dù năm 2009 ông có thỏa thuận là lối đi chung nhưng đến năm 2014 bà L đã ký cam kết đất của ông B nên ông B có toàn quyền của chủ sử dụng. Tuy nhiên, do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lối đi công cộng cho cá nhân là chưa phù hợp nên cam kết về quyền sử dụng riêng không phát sinh hiệu lực, ý kiến trình bày của ông B yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng riêng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này của ông B.

[3.11] Ngoài ra, nguyên đơn còn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M (cập nhật sang tên ông B): Xét thấy quá trình đăng ký lần đầu ông M đã thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, tuy nhiên có sự khác nhau về hình thể thửa đất giữa 02 bản đồ chính quy năm 1996 và 2006 nên mới dẫn đến việc công nhận diện tích đường

đi công cộng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M chỉ có một phần không phù hợp hiện trạng, phần đất còn lại đã được cấp đúng theo thực tế sử dụng đất nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần kiến nghị UBND thành phố Th thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng hiện trạng, trả lại 22,5m<sup>2</sup> cho lối đi công cộng.

[3.12] Đối với yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi vẽ sơn trên nền bê tông làm cản trở việc sử dụng lối đi nên yêu cầu tòa án buộc bị đơn chấm dứt hành vi này, cấp sơ thẩm xác định hành vi này không gây cản trở nguyên đơn sử dụng lối đi nên đã bác yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh bị đơn có hành vi cản trở bất hợp pháp nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo về phần này.

[3.13] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M và ông B. Xét hợp đồng tặng cho đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên không có căn cứ hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về phần này là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp lối đi, kiến nghị UBND thành phố Th thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M (cập nhật sang ông B) để trả lại 22,5m<sup>2</sup> lối đi công cộng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Thủy và ông B.

[5] Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ còn thiếu sót và chưa thu thập xác minh nguồn gốc đất nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên thì quá trình tố tụng Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục các thiếu sót của cấp sơ thẩm. Do đó không cần thiết hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn. Do đó kháng nghị của Viện Kiểm sát là có cơ sở chấp nhận một phần.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng cấp sơ thẩm có những thiếu sót trong thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ là phù hợp nhưng đề nghị hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để giải quyết lại là không cần thiết vì, các thiếu sót đã được cấp phúc thẩm khắc phục và trong trường hợp hủy án để xét xử lại cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án.

[7] Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quang Kh.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án số 76/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang Kh về tranh chấp lối đi.

Buộc ông Lê Công B trả lại diện tích 22,5m<sup>2</sup> lối đi công cộng thuộc thửa 414, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại khu phố 4, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (Khu C theo sơ đồ bản vẽ), có tứ cận: Hướng Bắc giáp thửa 352 do ông Phạm Quang Kh, bà Lê Thị L quản lý sử dụng; hướng Nam và hướng Tây giáp đường bê tông; hướng Đông giáp thửa 414 do ông Lê Công B quản lý, sử dụng.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số AP 057776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H55811 ngày 03/11/2009 do UBND thị xã (nay là thành phố) Th cấp cho ông Lê Quang M, cập nhật biến động ngày 04/12/2009 sang tên ông Lê Công B để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang Kh đối với bị đơn ông Lê Công B về việc “yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

2.3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Quang Kh, ông Lê Công B mỗi bên phải chịu 1.727.000 đồng (một triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản. Số tiền này ông Kh đã nộp, ông B có trách nhiệm hoàn trả cho ông Kh 1.727.000 đồng.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Quang Kh phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.850.000 đồng (một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2016/0050537, ngày 16/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Kh số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bị đơn ông Lê Công B phải chịu 300.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu. Hoàn trả cho ông Phạm Quang Kh 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000965 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/9/2022)./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Th;
- TAND thành phố Th;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Ngọc Mai**