

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 125/2022/DS-PT

Ngày 09-6-2022

V/v tranh chấp về 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 Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 5 và 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2022/TLPT-DS ngày 01/4/2022 về việc “tranh chấp về chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 04 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Ao Thanh C, sinh năm 1942; địa chỉ thường trú: Số 24/2, khu phố TB, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Số 51/10, đường Châu T, khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- ***Bị đơn:*** Bà Chu Thị Kim M, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 11B, đường Thái Văn L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 232, đường P, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2021).

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

1. Công ty Cổ phần Đ; trụ sở: Khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tuấn K, chức vụ: Giám đốc.

2. Bà Huỳnh Thụy Thùy L, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 15/10, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Huỳnh Thụy Kim P, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 6/4, tổ 4, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ao Thanh C.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/12/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Ao Thanh C trình bày:

Năm 2005, ông Ao Thanh C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Cam Thị Hai Đ diện tích 3.626m² thuộc thửa số 1417, tờ bản đồ số 03, tại khu phố Bình Thung, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ 3201/QSDĐ/BA ngày 11/4/2005 cho ông Ao Thanh C. Khi cấp GCNQSDĐ cho ông Ao Thanh C thì con đường đi chung vào đất có chiều ngang 04m.

Bà Chu Thị Kim M là chủ sử dụng đất liền kề với con đường đi vào đất nhà ông C. Năm 2019, bà M thuê người xây dựng hàng rào bằng gạch block lấn ra đường đi chung ngay cửa ngõ vào nhà ông C. Nay ông C yêu cầu bà M tháo dỡ bức tường lấn ra đường để trả lại con đường đi chung tại khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ của ông có chiều ngang 04m.

Tại văn bản ngày 02/3/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Chu Thị Kim M là ông Vũ Mạnh H trình bày:

Bà Chu Thị Kim M là chủ sử dụng đất diện tích 650,4m² thuộc thửa số 1797, tờ đồ số 3BA, tại khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do UBND thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 02752 ngày 21/9/2013 cho bà Chu Thị Kim M. Năm 2019, bà M xây dựng hàng rào bao quanh khu đất, bà M xây dựng hàng rào đúng vị trí đất mà UBND thành phố D đã cấp quyền sử dụng đất cho bà M, không lấn ra đường. Ông C cho rằng bà M xây dựng bức tường lấn ra đường đi là không đúng, bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thụy Thùy L trình bày:

Bà L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.118,6m² thuộc thửa số 76, 77, tờ bản đồ số 3, tại khu phố B2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo

GCNQSDĐ số Q 062637, số vào sổ 3207 QSDĐ/BA do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/8/2000.

Bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ thừa đất trên. Thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 2235 quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2014. Công ty đã thanh toán tiền cho bà L, bà L đã giao đất cho Công ty. Bà L không còn quyền lợi đối với thửa đất trên. Nay bà L làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thụy Kim P trình bày:

Bà P là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 3.005,5m² thuộc thửa số 1796, tờ bản đồ số 3BA, tại khu phố Bình Thung, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AM 290739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06445 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/3/2008, cập nhật biến động sang tên người sử dụng bà Huỳnh Thụy Kim P ngày 01/4/2009.

Bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ thừa đất trên. Thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 2234 quyền số 05-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2014. Công ty đã thanh toán tiền cho bà P, bà P đã giao đất cho Công ty. Bà P không còn quyền lợi đối với thửa đất trên. Bà P yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 3.009,9m² thuộc thửa số 1795, tờ bản đồ số 3BA, tại khu phố Bình Thung, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BV 070524, số vào sổ H 03167 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/6/2014 cho ông Nguyễn Thanh T.

Ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ thừa đất trên. Thủ tục chuyển nhượng giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 3204 quyền số 06-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2014. Công ty đã thanh toán tiền cho ông T, ông T đã giao đất cho Công ty. Ông T không còn quyền lợi đối với thửa đất trên. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Công ty Cổ phần Đ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 76, 77 của bà Huỳnh Thụy Thùy L, thửa đất số 1796 của bà Huỳnh Thụy Kim P, thửa đất 1795 của ông Nguyễn Thanh T. Các bên đã tiến hành giao nhận đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C liên quan đến con đường thì Công ty không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 1780/UBND-TNMT ngày 05/8/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương thể hiện:

Việc UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ cho ông Ao Thanh C là phù hợp trình tự thủ tục của pháp luật. Con đường đi chung ngang 04 m x dài 20m, tại hướng Nam của thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 3, không thuộc thửa đất số 1417 mà bà Cam Thị Hai Đ chuyển nhượng cho ông Ao Thanh C.

Tại biên bản xác minh ngày 15/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện:

GCNQSDĐ cấp cho ông C có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Cam Thị Hai Đ. Phần đất còn lại, bà Đ đã chuyển nhượng hết cho ông Nguyễn Thành L1. Ông L1 đã chuyển nhượng cho ông Chế Quang Tân, bà Huỳnh Thụy Kim P và bà Nguyễn Thụy Huỳnh L2. Căn cứ vào hình thể GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thụy Huỳnh L2 có phần đất chiều dài khoảng 200m thông ra đường đất phía Tây, giáp với đất ông Nguyễn Văn Năm, Ao Thanh C, Nguyễn Thanh T, Huỳnh Thụy Kim P. GCNQSDĐ cấp theo bản đồ năm 1995 không có toạ độ và GCNQSDĐ được cấp theo hệ toạ độ VN-2000 không có cơ sở để lồng ghép nên không thể xác định được độ chính xác.

Tại biên bản xác minh ngày 06/12/2020 của Ủy ban nhân dân phường B thể hiện:

Con đường đi từ đường đất đi vào bên trong là con đường do dân và Công ty Cổ phần Đ tự chữa. Con đường này không phải là do Nhà nước bồi thường giá trị đất để làm đường đi nên UBND phường B không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp giữa ông C với bà M. Vì vậy, UBND phường B từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Áp dụng các Điều 3, 8, 9, 11, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 91, 92, 93, 94, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ao Thanh C với bị đơn bà Chu Thị Kim M về việc tranh chấp chấm dứt hành vi trái pháp luật.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/01/2022, nguyên đơn ông Ao Thanh Cát có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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 ý kiến:

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

Về nội dung:

Ông Ao Thanh C căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông năm 2005 thể hiện con đường đi vào đất có chiều ngang 04m để cho rằng bà M xây dựng bức tường lấn ra đường đi chung. Căn cứ vào mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 3591/BA ngày 25/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thể hiện chiều ngang của con đường phần tiếp giáp với đất (ngõ) của ông Ao Thanh C là 04m, phần đường ở phía cuối đất của bà Chu Thị Kim M với đất ông C là 4,45m. Đồng thời, ranh giới do bà Chu Thị Minh xác định tiếp giáp con đường là bức tường do bà xây dựng năm 2019 thuộc thửa đất số CH 02752 cấp bà Chu Thị Kim M. Như vậy, bà M xây dựng bức tường làm ranh giới giữa đất của bà M với con đường đúng ranh giới thửa đất, không lấn ra đường đi chung. Ông C kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và 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 Công ty Cổ phần Đ, bà Huỳnh Thụy Kim P, bà Huỳnh Thụy Thùy L, ông Nguyễn Thanh T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát đã có ý kiến đối với vụ án là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận và trong hồ sơ đã có bài phát biểu (bút lục 318, 329). Tuy nhiên, phần nội dung của bản án sơ thẩm chưa ghi ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là chưa đúng hình thức về mẫu bản án (mẫu số 52) theo quy định tại Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

Ông C khởi kiện yêu cầu bà M tháo dỡ hàng rào cao khoảng 04m x dài 16m, rộng 05m² để trả lại đường đi chung có chiều rộng hơn 04m. Ông C cho rằng theo GCNQSDĐ của ông C đường đi chung rộng 4,5m, sau khi bà M xây tường rào chỉ còn 3,7m. Bị đơn xác định xây dựng hàng rào đúng vị trí thửa đất được cấp quyền sử dụng.

Xét, ông Ao Thanh C là chủ sử dụng diện tích đất 3.626m² thuộc thửa số 1417 (thửa cũ 77, tờ bản đồ số 03, tại xã B, huyện D (nay là phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AB 083600, sổ vào sổ 5588 ngày

11/4/2005 do UBND huyện (nay là thành phố) D cấp cho ông Ao Thanh C. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Cam Thị Hai Đ (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2005 được UBND xã B, huyện D xác nhận ngày 25/02/2005).

Bà M là chủ sử dụng diện tích 650m² thuộc thửa số 1797, tờ bản đồ số 3BA, xã B, huyện D (nay là phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BN 905176, sổ vào sổ CH 02752 ngày 21/9/2013 do UBND huyện (nay là thành phố) D cấp cho bà Chu Thị Kim M. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Chu Văn Thảo, bà Trần Thị Chung (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4457, quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/8/2013 tại Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương).

Theo hồ sơ cấp đất của bà M, tại biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất của ông Chu Văn Thảo ngày 05/9/2013, thì GCNQSDĐ đối với thửa 1797, tờ bản đồ 3BA cấp cho ông Thảo có thể hiện con mương, bản đồ địa chính lập năm 2005 hiện trạng có con mương. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phối hợp cùng Phòng Quản lý đô thị, UBND phường B tiến hành xác minh, kết quả như sau: Phần con mương thoát nước tiếp giáp đất ông Thảo là đất do người dân tự chừa để dẫn nước vào các ao cá, không phải đường mương thoát nước chung, bản đồ thể hiện mương thoát nước chung là không đúng, kiến nghị điều chỉnh lại bản đồ đúng với thực trạng. Như vậy, hiện trạng thực tế thửa 1797 không có đường mương chung.

Công văn số 1780/UBND-TNMT ngày 05/8/2021 của UBND thành phố D thể hiện: Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông C có biên bản đo đạc thực địa lập ngày 09/3/2005, có ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất. Trên cơ sở kết quả đo đạc thực địa này, UBND huyện D đã cập nhật, xác định con đường đi chung ngang 04m x dài 20m tại hướng Nam thửa 1417, tờ bản đồ 03. Như vậy, con đường đi chung nêu trên không thuộc thửa 1417 mà bà Cam Thị Hai Đ chuyển nhượng cho ông C.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm: Trên phần đất tranh chấp có bức tường rào gạch Block và tường gạch xây tô lửng + lưới B40, diện tích 113,4m² do bà M xây dựng năm 2020; trên con đường đi hiện nay có ông C đi trên con đường này. Tại mảnh trích lục địa chính ngày 25/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện chiều ngang của con đường phần tiếp giáp với đất (ngõ) của ông C là 04m, phần đường ở phía cuối đất của bà M với đất ông C là 4,45m. Đồng thời, phần ông C xác định bà M lấn chiếm đường đi để xây dựng hàng rào 9,8m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1797. Như vậy, bà M xây dựng bức tường làm ranh giới giữa đất của bà M với con đường đúng ranh giới thửa đất, không lấn ra đường đi chung, bà M thực hiện đúng quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2014. Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông C là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp án phí do có đơn xin miễn giảm vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ao Thanh C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ao Thanh C được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng