

Bản án số: 45/2022/DS-PT
Ngày 24 - 02 - 2022
V/v tranh chấp lỗi đi và quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán:

Ông Trần Bá Kha

Ông Trần Bình Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp lỗi đi và quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Võ Minh C, sinh năm 1979; địa chỉ: đường T, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Võ Minh C: Anh Nguyễn Phú H, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt); và Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1997; địa chỉ: đường N, khu phố N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt). Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh Võ Minh C: Luật sư Đào Quốc V – Công ty Luật Trách nhiệm H hạn Kim Long chi nhánh P, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn*: Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Ngô Hoàng N: Ông Bùi Hồng Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: đường Trần Quốc T, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2022 (có mặt).

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

1. NLQ1, sinh năm 1948 (có đơn xin vắng mặt).

2. NLQ2, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

3. NLQ3, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

4. NLQ4, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt).

5. NLQ5, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

6. NLQ6, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt).

7. NLQ7, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

8. NLQ8, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt).

9. NLQ9, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

10. NLQ10, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

11. NLQ11, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng mặt).

12. NLQ12, sinh năm 1958 (vợ ông NLQ11) (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

13. NLQ13 sinh năm 1983 (vợ anh C); địa chỉ: địa chỉ: đường T, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

14. NLQ14, sinh năm 1969; địa chỉ: đường T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

15. NLQ15, sinh năm 1979; HKTT: Khôi C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: đường Trần Khánh D, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh NLQ15: Chị Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1988; địa chỉ: đường K, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2020 (có mặt).

- *Người kháng cáo*: ông Ngô Hoàng N – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Võ Minh C trình bày: Năm 2014 ký hợp đồng với ông Ngô Hoàng N nhận chuyển nhượng thửa đất số 17-c, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 5.004,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/2007, do ông N

cùng vợ Lâm Kim H đứng tên chủ sử dụng, tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P. Bà H đã chết, ông N có cung cấp văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có công chứng của các con ông N gồm: NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 thống nhất giao cho ông N toàn quyền quyết định đối với phần tài sản nêu trên.

Ông N đồng ý giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng, sau đó thay đổi yêu cầu anh C thanh toán thêm 500.000.000 đồng ông N mới đồng ý ký hợp đồng Công chứng. Anh cũng thống nhất, đến ngày 08/01/2015 các bên ký hợp đồng công chứng, thủ tục chuyển nhượng đất giữa các bên hoàn tất theo quy định của nhà nước, không tranh chấp thừa đất này.

Năm 2017 anh C tách thửa toàn bộ diện tích đất trên thành 11 thửa như sau: thửa 399, diện tích 107,4m², thửa 400, diện tích 519,9m², thửa 401, diện tích 414,8m², thửa 402, diện tích 300m², thửa 403, diện tích 500m², thửa 404, diện tích 500m², thửa 405, diện tích 500m², thửa 406, diện tích 700m², thửa 407, diện tích 500m², thửa 408, diện tích 500m², thửa 409, diện tích 462,8m². Trong các thửa trên có thửa 400 anh C tự bỏ ra làm con đường khi tách xong thì chuyển nhượng lại cho người khác ở và làm đường đi nối với đường Lộ xóm đi ra ngoài đường Tuyến tránh - Suối Đá. Toàn bộ các thửa đất tách ra được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do anh đứng tên.

Ngày 27/3/2018 anh ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng bằng hình thức ủy quyền lại toàn bộ các thửa đất nêu trên cho anh NLQ15 với giá 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng), anh C đã nhận đủ tiền và giao quyền sử dụng đất cho ông NLQ15, chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước, người bên anh NLQ15 là bà NLQ14 có mượn lại số tiền 3.500.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán cho anh C.

Nguồn gốc đất do ông N nhận chuyển nhượng của NLQ1, đất NLQ1 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 4, diện tích 31.797,8m², theo giấy chứng quyền sử dụng đất cấp ngày 15/5/2006. Sau khi ký chuyển nhượng cho ông N, NLQ1 tách phần đất chuyển nhượng diện tích 5.004,9m², ông N chỉ sử dụng đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng sau đó thì ông N chuyển nhượng lại cho anh.

Do phần đất tách thửa cho ông N không có con đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên NLQ1 đồng ý tự bỏ ra diện tích đất ngang 10m x dài 25m để cho ông N đi, NLQ1 không chuyển nhượng cho ông N. NLQ1 có làm giấy xác nhận ngày 13/7/2015, được Ban nhân dân ấp xác nhận. Trong ngày NLQ1 cùng các con đã lập giấy tay chuyển nhượng cho anh để thuận lợi sử dụng đất và không tranh chấp với ông N về con đường.

Đến ngày 11/5/2016 ông Ngô Hoàng N cùng các con trở lại phần đất bao chiếm con đường, tháng 7/2016 ông N cho người xây móng và làm căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất của con đường. Anh C làm đơn yêu cầu UBND xã D giải quyết, ngày 07/9/2018 UBND xã D hòa giải, anh C đồng ý hỗ trợ cho ông N 500.000.000 đồng nhưng ông N không đồng ý mà yêu cầu trả 10.000.000.000 đồng.

Nay anh làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Ngô Hoàng N cùng các con NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng là căn nhà trên diện tích ngang 10m x dài 25m, thực tế theo thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2018 của Tòa án, nhà ông N xây dựng theo hình có các cạnh 16, 6, 17, 18, 27, 28, 29, 41, 26, 19, 20, 21, 22, diện tích 269,2m² (đất con đường). Trong đó hình có các cạnh 27, 28, 29, 25, diện tích 12,3m² nằm trong thửa số 400, trong tổng diện tích 519,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645039, cấp ngày 09/8/2017. Hình có các cạnh 25, 29, 41, 26, diện tích 14m² nằm trong thửa số 339, trong tổng diện tích 107,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645038, cấp ngày 09/8/2017 để trả lại hiện trạng con đường cho anh C sử dụng nối liền với con đường anh C chừa ra thuộc thửa số 400 để làm lối đi vào phần đất. Anh đồng ý theo kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản làm cơ sở để xét xử.

Tại phiên tòa anh C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tự nguyện hỗ trợ di dời cho ông Ngô Hoàng N cùng các con ông N số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra trong vụ án ông không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, anh Nguyễn Phú H, chị Nguyễn Thị Thu H thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của anh C.

Bị đơn ông Ngô Hoàng N trình bày: Năm 2007 ông N có nhận chuyển nhượng 5.300m² đất của NLQ1, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4, tại ấp S, xã D, huyện P gồm 02 phần; Phần giáp Lộ xóm diện tích 260m² (ngang 10m x dài 26m) và phần phía trong diện tích 5.004,9m². Năm 2013 bà H chết, do có quen biết với anh C nên các bên thoả thuận cho anh C góp số tiền 1.250.000.000 đồng anh C được đứng tên trên quyền sử dụng đất, sau khi đứng tên xong anh C tách thành nhiều thửa để bán và giao cho ông N 50%. Sau khi các bên thống nhất ngày 08/01/2015 ông ký hợp đồng Công chứng cho anh C đứng tên, anh C tách thành nhiều thửa, đứng tên quyền sử dụng đất rồi nói ngược không thực hiện theo thỏa thuận.

Năm 2017 ông xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 260m² giao cho NLQ8 quản lý, sử dụng. Nay anh C kiện yêu cầu ông N tháo dỡ nhà ông không đồng ý. Theo biên bản thẩm định ngày 10/01/2019 đã xác định vị trí đất tranh chấp giữa các bên. Ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Hoàng N là anh Nguyễn Thiện Đ trình bày: Ông Ngô Hoàng N và bà Lâm Kim H là vợ chồng (bà H chết 2013). Ông N và bà H sống chung sinh được 04 người con gồm: NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10. Vào năm 2007 vợ chồng ông N có nhận chuyển nhượng 5.000m² đất của NLQ1, thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 4, nằm trong tổng diện tích đất 31.797,8m², vợ chồng ông N đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 17-c, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.004,9m², tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, vợ chồng ông N với NLQ1 đã hoàn tất thủ tục, không tranh chấp.

Năm 2015 ông Ngô Hoàng N và NLQ7 tự thống nhất giao toàn quyền cho ông N đứng ra chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên lại cho anh Võ Minh C, theo tờ cam kết của NLQ7 vào ngày 08/01/2015 những người còn lại NLQ8, NLQ9, NLQ10 chưa có ý kiến. Tuy ký chuyển nhượng nhưng thực tế giữa các bên thỏa thuận hùn vốn, bên anh C giao cho ông N nhận 1,2 tỷ tương đương với 50% giá trị quyền sử dụng đất nếu sau này bán được đất thì lời chia đôi, việc thỏa thuận chỉ trao đổi trực tiếp bằng lời nói với nhau. Thủ tục chuyển nhượng giữa ông N và anh C đã hoàn tất theo quy định của nhà nước, nay cũng không tranh chấp.

Năm 2017 ông N xây dựng căn nhà cấp 4, cho NLQ8 ở để thờ phụng bà H. Thửa đất ông N xây dựng căn nhà diện tích theo thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2019 của Tòa án, ngang 9.87m x dài 27,14m có nguồn gốc do NLQ1 chuyển nhượng cho ông N trước khi NLQ1 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho ông N thửa đất trên. Ông N cùng các con khẳng định không chuyển nhượng cho anh C phần đất này.

Việc NLQ1 nói phần đất ông N làm nhà là đất của NLQ1 đã được nhà nước cấp giấy, NLQ1 chừa ra để làm đường đi nếu ông N ở thì có con đường đi nếu ông N chuyển nhượng cho người khác ở thì họ có con đường đi là hoàn toàn không đúng sự thật.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bản trích đo thửa đất tranh chấp giữa anh C với ông N thì một phần diện tích căn nhà ông N xây dựng lần theo hình có các cạnh 16, 6, 17, 18, 27, 28, 29, 41, 26, 19, 20, 21, 22, diện tích 269,2m² (đất con đường) trong đó dính qua phần đất anh C đã được cấp giấy cụ thể hình có các cạnh 27, 28, 29, 25, diện tích 12,3m² nằm trong thửa số 400, trong tổng diện tích 519,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645039, cấp ngày 09/8/2017. Hình có các cạnh 25, 29, 41, 26, diện tích 14m² nằm trong thửa số 339, trong tổng diện tích 107,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645038, cấp ngày 09-8-2017 và hình có các cạnh 6, 5, 4, 27, 18, 17 dính qua đất NLQ11, khi nhận chuyển nhượng NLQ1 đã chỉ ranh giới không phải ông N lấn đất của anh C và NLQ11.

Trong quá trình hòa giải tại Tòa án anh Đ được ông N ủy quyền yêu cầu Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của anh Võ Minh C công nhận quyền sử dụng đất theo thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2018 của Tòa án, cho ông N cùng các con được quyền sử dụng. Đối với các diện tích đất xây dựng lần sang đất anh C được cấp giấy và lấn sang đất vợ chồng NLQ11 thì ông N cùng các con đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá tài sản.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Hoàng N là ông Ngô Hoàng Đ trình bày: Giữa ông N với anh C có thỏa thuận hùn vốn, anh C bỏ ra số tiền 1.250.000.000 đồng để được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất sau khi các bên chuyển nhượng cho người khác thửa đất này chỉ trao đổi bằng lời nói không làm văn bản. Giá thời điểm năm 2015 không phải 250.000.000đ/1.000m², thực tế 500.000.000 đồng. Ông N chuyển nhượng chỉ có NLQ7 ký tên các con còn lại

không ký, diện tích đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng của NLQ1 nhưng giấy tay bị thất lạc.

Nay yêu cầu chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản làm cơ sở để xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ11 trình bày: Vợ chồng NLQ11, NLQ12 là chủ sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.000,4m² đất tọa lạc tại ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Ông Ngô Hoàng N xây dựng căn nhà và lấn sang một phần đất của vợ chồng ông, vợ chồng ông yêu cầu buộc ông Ngô Hoàng N phải tháo dỡ nhà trả lại đất. Thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản làm cơ sở để xét xử. Ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ15 là chị Nguyễn Thị Huyền T trình bày: Vào năm 2018, NLQ15 có nhận chuyển nhượng của ông Võ Minh C toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.004,9 m², thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE973651 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 15/12/2016, thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất. NLQ15 đã giao đủ tiền cho ông C và ông C đã giao đất cho NLQ15 quản lý và sử dụng. Vì một số lý do khách quan, nên NLQ15 chưa thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nói trên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc quản lý và sử dụng đất của NLQ15 đối với quyền sử dụng đất trên thông qua Hợp đồng ủy quyền số 5459, quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/03/2018 được công chứng tại Phòng Công Chứng Số 2, tỉnh Kiên Giang.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất mà NLQ15 nhận chuyển nhượng trước đây do NLQ1 là chủ sử dụng, tách thửa và chuyển nhượng cho ông Ngô Hoàng N và vợ là Lâm Kim H vào năm 2007 với diện tích đất là 5.005m². Ngày 23/7/2007, ông N và bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH870160, diện tích 5.005m², thuộc thửa 17c, tờ bản đồ số 4.

Sau khi bà H chết năm 2013, ông N thực hiện thủ tục cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trở thành người sử dụng đất duy nhất đối với diện tích đất trên và được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất cập nhật thông tin thay đổi vào ngày 13/11/2014.

Ngày 28/11/2014, ông N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 898080, theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 02, diện tích 5004,9m². Đến ngày 08/01/2015, ông N chuyển nhượng cho ông C toàn bộ diện tích đất và ông C được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE973651, sổ vào sổ cấp GCN CS 27862 vào ngày 15/12/2016. Theo sơ đồ thửa đất tại trang 3, mục III trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE973651 có thể hiện phần đất từ số hiệu điểm 1 đến số hiệu điểm 2 giáp đường và thực tế hiện trạng khi NLQ15 nhận

chuyển nhượng của ông C có con đường đi vào khu đất với diện tích khoảng 10m x 25m.

Việc ông N tự ý xây dựng nhà cấp 4, kiên cố nằm ngay vị trí con đường, bít lối đi làm ảnh hưởng đến quyền lợi của NLQ15. Tuy nhiên, vì chưa thực hiện thủ tục cập nhật sang tên cho NLQ15 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên để bảo đảm cho quyền lợi cho NLQ15, ông C đã thực hiện khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để yêu cầu ông N tháo dỡ tài sản, hoàn trả lại hiện trạng con đường làm lối đi chung.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông C, NLQ15 không có ý kiến và đề nghị Toà án nhân dân huyện P tiến hành xét xử theo đúng quy định pháp luật. Đồng ý theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản làm cơ sở để xét xử.

NLQ14 trình bày: Bà là người nhận chuyển nhượng đất của anh C, NLQ15 là người hùn hạp với NLQ14 để nhận chuyển nhượng đất, thửa đất nhận chuyển nhượng của anh C thì NLQ15 không có hùn vốn với NLQ14, tiền do NLQ14 bỏ ra đưa cho NLQ15 trả cho anh C chứ không phải tiền của NLQ15 trả, NLQ14 còn nợ NLQ15 10.000.000.000 đồng nhưng các bên tự giải quyết.

Để thuận lợi trong quá trình giao dịch thì NLQ15 và anh C làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 5459. Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2018. Toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh C gồm: thửa 399, diện tích 107,4m²; thửa 400, diện tích 519,9m²; thửa 401, diện tích 414,8m²; thửa 402, diện tích 300m²; thửa 403, diện tích 500m²; thửa 404, diện tích 500m²; thửa 405, diện tích 500m²; thửa 406, diện tích 700m²; thửa 407, diện tích 500m²; thửa 408, diện tích 500m²; thửa 409, diện tích 462,8m².

Sau khi giao nhận đất để sử dụng thì phát hiện ông Ngô Hoàng N cùng các con của ông N xây dựng căn nhà cấp 4 trên con đường đi vào phần đất. Bà có giữ lại của ông Võ Minh C số tiền 3,4 tỷ, khi nào ông C giải quyết xong việc với ông Ngô Hoàng N bà sẽ trả lại.

Hiện nay toàn bộ 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên do NLQ15 đang giữ. Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết buộc ông Ngô Hoàng N cùng các con phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần diện tích đất theo thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2018 của Tòa án bà không có ý kiến và không có yêu cầu hoặc tranh chấp gì trong vụ án với các đương sự.

NLQ1 trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4, diện tích 31.797,8m², theo giấy chứng quyền sử dụng đất cấp ngày 15/5/2006. Năm 2007 tách thửa chuyển nhượng cho ông Ngô Hoàng N, bà Lâm Kim H diện tích 5000m², ngày 23/7/2007, ông N và bà H đã được Ủy Ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH870160, diện tích 5005m², thuộc thửa 17c, tờ bản đồ số 4. Thửa đất chuyển nhượng cho ông N nằm phía trong, không có đường đi ra Lộ xóm nên NLQ1 đồng ý chừa ra một phần diện tích ngang 10m

x dài khoảng 26m để làm lối đi chung nếu ông N sử dụng thì có lối đi, ông N không sử dụng chuyển nhượng lại cho người khác thì người khác cũng có lối đi.

Khi tách thửa bà có yêu cầu Cán bộ đo đạc tách phần đất này thể hiện đường theo nguyện vọng của bà, nhà nước không ra quyết định thu hồi phần diện tích đất này. Bà khẳng định không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự gì giữa ông N đối với diện tích đất chưa ra làm đường. Năm 2015 bà biết ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh C nhưng năm 2017 ông N xây nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất bà chưa làm đường là không đúng, vì diện tích con đường bà chưa ra để làm lối đi chung, hiến cho nhà nước. Trong vụ án bà không có yêu cầu độc lập.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ2, NLQ4, NLQ5, NLQ6 trình bày: Các anh, chị là con của NLQ1, ông Trương Văn Phấn (ông Phấn chết năm 2013). Anh, chị đều thống nhất theo lời trình bày của bà NLQ1, trong vụ án không yêu cầu độc lập.

Tại bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh C.
2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Ngô Hoàng N.

- Buộc ông Ngô Hoàng N cùng các con ông N gồm: NLQ7, NLQ8, Ngô NLQ9, NLQ10 phá dỡ, di dời toàn bộ căn nhà trên diện tích đất 269,2m² theo hình có các điểm từ số 16, 6, 17, 18, 27, 25, 26, 19, 20, 21, 22 theo tờ trích đo địa chính do Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 12-8-2019 cho anh C sử dụng làm đường đi chung từ Lộ xóm vào thửa đất số 400 và trả lại cho anh C diện tích 0,7m², trong ranh giới thửa đất số 401, tờ bản đồ số 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645040, cấp ngày 08-9-2017, tên chủ sử dụng đất là Võ Minh C; Diện tích 12,3m² trong ranh giới thửa đất số 400, tờ bản đồ số 02 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645039, cấp ngày 08-9-2017, tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C; Diện tích 14,0m² nằm trong ranh giới thửa đất số 399, tờ bản đồ số 02 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645038, cấp ngày 09-8-2017 tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C.

- Ông Ngô Hoàng N cùng NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 được phép lưu cư trong thời hạn 03 (NLQ1) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để phá dỡ, di dời công trình trên đất trả lại hiện trạng và quyền sử dụng đất cho anh C.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Minh C hỗ trợ di dời cho ông Ngô Hoàng N cùng NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Ông Ngô Hoàng N cùng các con ông N gồm: NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 phá dỡ, di dời phần diện tích xây dựng để trả lại cho vợ chồng NLQ11, NLQ12 diện tích 8,1m² hình có các cạnh điểm từ số 6, 5, 4, 27, 18, 17 nằm trong ranh giới thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 232240, cấp ngày 24-10-2012, tên chủ sử dụng đất NLQ11 (vị trí

các phần đất theo tờ trích đo địa chính do Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 12-8-2019).

Án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng khác và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021 bị đơn ông Ngô Hoàng N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Hoàng N là ông Bùi Hồng Đ thay đổi đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì ông C không có quyền khởi kiện, phần đất tranh chấp NLQ1 đã hiến cho Nhà nước và phần đất này Nhà nước đang quản lý.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H không thống nhất với đơn kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Ngô Hoàng N yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Minh C, yêu cầu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì ông C không có quyền khởi kiện, phần đất tranh chấp NLQ1 đã hiến cho Nhà nước và phần đất này Nhà nước đang quản lý.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của NLQ1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

ADD 330541 cấp ngày 15/5/2006, thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 4, diện tích 31.797,8m², đến ngày 16/4/2007 NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N một phần diện tích 5.005m², đến ngày 28/11/2014 ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày Ngày 08/01/2015 ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông C, các bên đã thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của nhà nước, nay không tranh chấp.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N cho rằng, Ủy ban nhân dân xã xã D xác định trước đây phần đất tranh chấp này là của NLQ1 tự chừa ra để làm đường đi, hiện tại theo sơ đồ địa chính nhà nước quản lý, phần diện tích đất này không ai đứng tên chủ sử dụng đất. Do đó, ông C không có quyền khởi kiện. Đối với phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, ông C có quyền khởi kiện. Bởi lẽ, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N có bàn giao thực địa cho ông C, trong đó có phần đất tranh chấp lỗi đi chung phù hợp với Công văn số: 840/UBND-NCPC ngày 17/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P phúc đáp như sau “...Phần diện tích đất 269,2m² hình có điểm từ số 16, 6, 17, 18, 27, 25, 26, 19, 20, 21 và 22 theo tờ trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Võ Minh C và bị đơn ông Ngô Hoàng N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập số TĐ 173/2019 ngày 12/8/2019 nằm trong ranh giới của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 04, diện tích 31.797,8m² đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 330541, cấp ngày 15-5-2006 cho NLQ1. Theo Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013, không có thủ tục hiến đất làm đường, việc sử dụng đường tự chừa là do người dân tự thỏa thuận. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2019 và tờ trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Võ Minh C và bị đơn ông Ngô Hoàng N do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P lập số TĐ 173/2019 ngày 12/8/2019 thì vị trí xây dựng nhà từ điểm số 16, 6, 5, 4, 30, 28, 29, 41, 44, 19, 20, 21 và 22 có diện tích 8m² nằm trong ranh giới thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 232240 cấp ngày 24/10/2012 tên chủ sử dụng đất NLQ11; có diện tích 0,7m² nằm trong ranh giới thửa đất số 401, tờ bản đồ số 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645040, cấp ngày 08/9/2017 tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C; có diện tích 12,3m² nằm trong ranh giới thửa đất số 400, tờ bản đồ số 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645039, cấp ngày 08/9/2017 tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C và có diện tích 14,0m² nằm trong ranh giới thửa đất số 399, tờ bản đồ số 02 được cấp sử dụng đất số CI 645038, cấp ngày 08/9/2017 tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C”. Vậy phần đất tranh chấp diện tích 269,2m² mà ông N cất nhà là do NLQ1 đứng tên quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2007 giữa NLQ1 với ông N thì diện tích chuyển nhượng là 5.004,9m², không có diện tích đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng này. Bên cạnh đó, NLQ1 cho rằng, phần đất mà ông N nhận chuyển nhượng diện tích 5.004m² của NLQ1 là phần đất nằm phía trong, không có đường đi ra Lộ xóm nên NLQ1 đồng ý để lại một phần diện tích có chiều ngang khoảng 10m x dài khoảng

26m (đất đang tranh chấp) nằm trong quyền sử dụng đất của NLQ1 để làm lối đi chung nếu ông N sử dụng thì ông N có lối đi, nếu ông N không sử dụng đất mà chuyển nhượng lại cho người khác thì người khác có lối đi. NLQ1 khẳng định không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự gì giữa ông N đối với diện tích đất chưa ra làm đường, phần đất tranh chấp này NLQ1 tự chưa phần đất làm đường đi và NLQ1 có làm đơn xác nhận con đường đi ngày 13/7/2015 được ban nhân dân ấp xác nhận vào đơn. Đồng thời, ngày 13/7/2015 giữa NLQ1 cùng các con của NLQ1 với anh C có giấy xác nhận mua diện tích đất chiều ngang 10m, chiều dài 25m, vị trí đường nối liền đến đất của anh C thửa số 99, tờ bản đồ số 02 với số tiền 150.000.000 đồng. Theo đó, NLQ1 cũng không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Phần đất tranh chấp không phải là lối đi công cộng, vì không có quyết định thu hồi đất, lối đi chung này là do đương sự tự thỏa thuận. Ngoài ra, trong lời trình bày của NLQ1 xác định thừa nhận ai sử dụng đất thì được sử dụng lối đi. Do đó, anh C là người trực tiếp sử dụng đất nên anh C được quyền sử dụng lối đi này. Nếu ông N xây nhà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh C và anh C cũng phát sinh quyền sử dụng đất nên anh C có quyền khởi kiện ông N là phù hợp. Vì lối đi này thuộc quyền sử dụng của anh C nên anh C được tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của ông N.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Ngô Hoàng N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Hoàng N phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 116, 119, 419, 422 Bộ luật Dân sự; các Điều 141, 144 Luật Xây dựng; Các Điều 26, 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Hoàng N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Minh C.
2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Hoàng N.

- Buộc ông Ngô Hoàng N cùng các con ông N gồm: NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà và tài sản trên diện tích đất 269,2m² theo hình có các điểm từ số 16, 6, 17, 18, 27, 25, 26, 19, 20, 21, 22 *theo tờ trích đo địa chính do Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 12-8-2019* cho anh C sử dụng làm đường đi chung từ Lộ xóm vào thửa đất số 400 và trả lại cho anh C diện tích 0,7m², trong ranh giới thửa đất số 401, tờ bản đồ số 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645040, cấp ngày 08/9/2017, tên chủ sử dụng đất là Võ Minh C; diện tích 12,3m² trong ranh giới thửa đất số 400, tờ bản đồ số 02 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645039, cấp ngày 08/9/2017, tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C; Diện tích 14,0m² nằm trong ranh giới thửa đất số 399, tờ bản đồ số 02 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 645038, cấp ngày 09/8/2017 tên chủ sử dụng đất ông Võ Minh C.

- Ông Ngô Hoàng N cùng NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 được phép lưu cư trong thời hạn 03 (NLQ1) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để phá dỡ, di dời công trình trên đất trả lại hiện trạng và quyền sử dụng đất cho anh C.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Võ Minh C hỗ trợ di dời cho ông Ngô Hoàng N cùng NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất thỏa thuận hoặc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ông Ngô Hoàng N cùng các con ông N gồm: NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 phá dỡ, di dời phần diện tích xây dựng để trả lại cho vợ chồng NLQ11, NLQ12 diện tích 8,1m² hình có các cạnh điểm từ số 6, 5, 4, 27, 18, 17 nằm trong ranh giới thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 232240, cấp ngày 24-10-2012, tên chủ sử dụng đất NLQ11 (*vị trí các phần đất theo tờ trích đo địa chính do Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 12-8-2019*).

3. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho anh Võ Minh C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008051, ngày 01/11/2018 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002658, ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Ngô Hoàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông Ngô Hoàng N đã nộp theo biên lai thu số 0006882, ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Hoàng N phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo lai thu số 0000287 ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng khác

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.742.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 13.352.180 đồng. Tổng cộng là 19.094.000 đồng (mười chín triệu không trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Anh Võ Minh C có yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu chi phí này. Anh Võ Minh C đã nộp tạm ứng trước nên ông Ngô Hoàng N cùng các con NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 hoàn trả cho anh Võ Minh C số tiền này.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố P;
- THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên