

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **07/2022/DS-PT**

Ngày: 07-01-2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất, lối đi và bồi
thường thiệt hại tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn L.

Các Thẩm phán: Ông Phan N G

Bà Lê Thị Trúc P

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ N - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn N - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/3/2021, ngày 10/12/2021 và ngày 07/01/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 480/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi và bồi thường thiệt hại tài sản*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2020/DS-ST ngày 07/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 411/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Nguyễn Thị Y, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 168, đường T, phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Y: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1983 (Có mặt), Địa chỉ: đường K, khóm M, Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Giấy ủy quyền ngày 19/3/2019).

2. **Bị đơn:**

2.1. Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 118/27, đường Võ Trường T, khóm 4, phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Đoàn Quốc V, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Tổ 23, khóm M, phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đoàn Quốc V: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 118/27, đường Võ Trường T, khóm 4, phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/11/2021).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Vào năm 2014 bà Y có nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng (QSD) đất của ông Nguyễn Văn C diện tích 43,7m², thửa số 708, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm M, phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Đất tiếp giáp với thửa 710, tờ bản đồ số 05 của bà Nguyễn Thị N và phía sau đất giáp với thửa 711, tờ bản đồ số 05, diện tích 62,5m² của anh Đoàn Quốc V. Nhà bà Y mua có trên đất là loại nhà tạm cột gỗ, vách tole, nền lót gạch tàu. Trước đây bà Trương Thị P là mẹ của ông C và ông Nguyễn Văn C có thỏa thuận cho bà Y sử dụng vĩnh viễn lối đi C có sẵn từ nhà ra lộ (có Tờ thỏa thuận ngày 08/8/2014 kèm theo). Sau khi mua nhà đất thì bà Y vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà cũ, kể cả người thuê nhà là gia đình bà L cũng là người thuê từ chủ cũ vẫn tiếp tục thuê tiếp, về điện nước, lối đi cũng sử dụng C như trước đây bà Y chưa nhận chuyển nhượng.

Đến năm 2016 bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Văn C thì phát sinh tranh chấp với bà Y. Bà N đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố C yêu cầu bà Y phải trả phần diện tích lấn chiếm là 1,5m x 4,2m. Trong thời gian tranh chấp thì gia đình bà L có yêu cầu bà Y xuống lợp lại mái nhà, lý do tole đã cũ bị mưa dột không ở được, khi đó bà Y có nhờ người xuống lợp nhà cho bà L thì gia đình bà N làm dứ không cho lợp lại mái nhà như cũ, lúc đó do chỉ có một mình bà Y, vì sợ có chuyện nên bà Y phải chấp nhận nhường bước không lợp theo hiện trạng mái tole cũ, mà cắt bỏ một phần mái tole. Sau đó bà N còn tháo điện và nước sinh hoạt không cho Công ty điện và nước cung cấp điện và nước cho nhà bà Y. Vì không có điện, nước sinh hoạt nên vào khoảng tháng 9 năm 2017 bà L đã trả nhà không thuê nữa làm cho bà Y mất thu nhập từ việc cho thuê nhà cho đến nay.

Quá trình Tòa án nhân dân thành phố C đang giải quyết thì giữa bà N (đại diện cho bà Y) với bà N có thỏa thuận vào ngày 09/01/2018 và khi thỏa thuận bà Y không biết bà N không phải là người đứng tên QSD đất, không biết đất bà Y thiếu, nên sau đó bà Y đã làm đơn đề nghị hủy Tờ thỏa thuận. Ngày 10/5/2018 trong lúc Tòa án đang giải quyết thì bà N tự ý đập phá, tháo dỡ nhà bà Y chiều dài 4,5m

x1,3m, tổng diện tích là 7,02m², bà Y đã báo Công an Phường B can thiệp, nhưng khi đó sự việc đã rồi, nhà bà Y đã bị phía bà N tháo vách, mái tol, bà Y yêu cầu Phường 3 hòa giải nhưng không thành. Nay bà Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải bồi thường thiệt hại do đập phá nhà là 14.000.000đ và bồi thường khoản thu nhập cho thuê nhà trọ bị mất là 18.000.000đ (từ tháng 9 năm 2017 đến ngày xét xử).

+ Buộc anh Đoàn Quốc V trả lại diện tích đất 4,5m x 1,3m thuộc thửa 708, tờ bản đồ số 05 tại Phường 3, thành phố C.

+ Yêu cầu được sử dụng lối đi theo hiện trạng mà trước đây bà P đã thỏa thuận cho bà Y được sử dụng vĩnh viễn (diện tích 65,9m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M8, M9, M21, M20, M17, M18, M19, đến M1 tại thửa 709, 710 tờ bản đồ 05, tại Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 11/9/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp).

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V vắng mặt không lý do, sau khi đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và bà N, anh V cũng không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2020/DS-ST ngày 07/10/2020 của Tòa án thành phố C đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Y;

- Bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng lối đi C diện tích 65,9m² nằm trong các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M8 – M9 – M21 – M20 – M17- M18 – M19 đến M1 không ai được cản trở;

- Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Đoàn Quốc V di dời tài sản trả cho bà Nguyễn Thị Y diện tích 4,3m² nằm trong các mốc M7, M10, M9, M8 đến M7;

Kèm theo bản đồ đo đạc ngày 11/9/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N bồi thường thiệt hại tài sản là 14.000.000đ và tiền cho thuê nhà là 18.000.000đ.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất mình được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định của pháp luật.

2.3. Án phí và chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.022.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.600.000 đồng; được khấu trừ tiền tạm ứng án là 1.742.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009013 ngày 13/6/2019 của chi cục thi hành án Dân sự thành phố C. Bà Y được nhận lại số tiền chênh lệch thừa là 142.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.652.191 đồng; số tiền này bà Nguyễn Thị Y đã nộp, nên bà Y được nhận lại.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/11/2020 bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V là bị đơn trong vụ án đã kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2020/DS-ST ngày 07/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C. Bà N và anh V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị N đồng thời đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Quốc V trình bày: Ngày 29/5/2017, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C diện tích đất 166,7m² (đất ở tại đô thị) thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Việc bà Y cho rằng phần lối đi ra đường lộ được bà Trương Thị P và ông Nguyễn Văn C làm tờ thỏa thuận cho đi vĩnh viễn là không hợp lý, bởi lẽ phần lối đi này không phải là đất của bà P, ông C mà là đất của ông Nguyễn Văn C (ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 18/3/2014) trong khi phần đất hiện tại của bà Y là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C (ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/9/2014), như vậy không lý nào bà P, ông C lại có quyền cho bà Y lối đi. Mặt khác, thời điểm sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C thì bà Y còn gặp ông C xin lối đi nhưng không được ông C đồng ý thì không thể nào nói phần lối đi này bà Y được bà P, ông C cho đi vĩnh viễn được. Việc bà N tháo dỡ mái che, nhà tạm, nhà vệ sinh của bà Y là do bà N thực hiện theo nội dung thỏa thuận giữa bà N với bà Y (có làm Tờ thỏa thuận), để lấy lại phần đất của mình vì trước đó bà L được ông C cho ở nhờ trên phần đất và bà L đã xây dựng nhà tạm lấn qua phần đất của bà N. Khi ông C chuyển nhượng lại cho bà Y thì bà L thuê lại của bà Y và tiếp tục sử dụng, sau này bà L trả nhà cho bà Y thì bà Y sửa lại và tiếp tục lấn qua đất của bà N nên bà mới đến ngăn cản. Sau đó bà N mới khởi kiện bà Y đến Tòa án nhân dân thành phố C. Ngày 09/01/2018, bà N đại diện cho bà Y làm Tờ thỏa

thuận với bà N có nội dung trong vòng 03 tháng sẽ tự tháo dỡ, di dời một phần nhà tạm, nhà vệ sinh trả lại đất cho bà N, nếu sau 03 tháng, kể từ ngày thỏa thuận bà Y không thực hiện thì bà N có quyền tháo dỡ, về chi phí tháo dỡ bà Y chịu. Do bà N với bà Y thỏa thuận được nội dung tranh chấp, nên bà N rút đơn khởi kiện. Nhưng 05 tháng sau bà Y không tháo dỡ, buộc lòng bà N phải thuê người tháo dỡ, bà Y có ngăn cản và báo cho Công an Phường B xuống, bà N trình Tờ thỏa thuận cho Công an, sau khi xem xong Công an Phường B không giải quyết, vì cho rằng bà làm đúng. Chi phí bà N thuê người tháo dỡ hết 3.000.000 đồng. Tại Bản án sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 07/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố C buộc bà N và anh Đoàn Quốc V trả lại diện tích đất 4,3m² (nằm trong các mốc M7, M10, M9, M8 đến M7) là không phù hợp. Vì đây là phần đất của bà N, đã được bà Y cam kết trả lại theo nội dung Tờ thỏa thuận ngày 09/01/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N đồng thời đại diện cho anh V yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết các nội dung như: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Y phải trả lại cho bà N số tiền 3.000.000 đồng là chi phí bà N đã thuê người tháo dỡ, di dời phần nhà tạm, nhà vệ sinh của bà Y và xây lại hàng rào (hàng gạch Nng) cho đúng ranh đất theo Tờ thỏa thuận ngày 09/01/2018; Yêu cầu bà Y trả lại bà N chi phí đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung tại cấp phúc thẩm với số tiền 10.669.618 đồng; Yêu cầu bà Y trả lại giá trị phần đất cho bà N theo giá thị trường tính trên phần đất bà Y được sử dụng làm lối đi; Yêu cầu bà Y trả lại cho bà N chi phí rải đá, tôn nền, san lấp lối đi tổng cộng số tiền 10.000.000 đồng; Yêu cầu bà Y chỉ được sử dụng đất kích thước chiều dài hai cạnh được cấp theo đúng giấy chứng nhận QSD đất năm 2014, một cạnh là 8,40m và một cạnh là 8,50m, phần dư ra phải trả lại cho bà N và anh V.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày: Không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của bà N và anh V, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo và yêu cầu kháng cáo bổ sung của bà N tại phiên tòa phúc thẩm như nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V ngày 03/11/2020 đúng thời hạn được quy

định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự về đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo, nên được xem xét hợp lệ để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp tại Tòa án cấp phúc thẩm, thể hiện theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 20/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, đồng thời xác định nghĩa vụ đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi và bồi thường thiệt hại tài sản*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V không thống nhất bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2020/DS-ST ngày 07/10/2020 của Tòa án thành phố C nên đã kháng cáo. Việc bà N và anh V nộp đơn kháng cáo ngày 03/11/2020 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Vào năm 2014 bà Nguyễn Thị Y có nhận chuyển nhượng nhà và QSD đất diện tích 43,7m², thửa số 708, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khóm M, phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của ông Nguyễn Văn C, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/8/2014. Đất bà Y có tiếp giáp với thửa 710, diện tích 166,7m², tờ bản đồ số 05 của bà Nguyễn Thị N do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/5/2017 và phía sau đất bà Y tiếp giáp với thửa 711, diện tích 62,5m², tờ bản đồ số 05 của anh Đoàn Quốc V (Có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/5/2016, sau đó bà N tặng cho con bà N là anh Huỳnh Quốc V theo Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 29/9/2017). Khi mua nhà và nhận chuyển nhượng QSD đất thì bà Trương Thị P là mẹ của ông C, ông C và cả ông C có thỏa thuận cho bà Y được sử dụng vĩnh viễn lối đi C có sẵn từ nhà ra lộ (theo Tờ thỏa thuận ngày 08/8/2014). Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông C thì bà Y tiếp tục cho gia đình bà L thuê nhà và đất. Đến năm 2016 bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Nguyễn Văn C và năm 2017

nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Nguyễn Văn C thì phát sinh tranh chấp với bà Y. Bà N cho rằng bà Y sử dụng đất đã lấn chiếm qua đất bà mua từ ông C năm 2016 Ngng là 4,2m x dài là 1,5m nên đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố C yêu cầu bà Y trả lại phần diện tích đất lấn chiếm. Trong thời gian Tòa án giải quyết thì bà N đại diện cho bà Y đã thỏa thuận với bà N đồng ý sử dụng đất theo theo chiều dài QSD đất được cấp, phần còn dư tiếp giáp đất của bà N thì bà Y đồng ý trả lại cho bà N (Theo Văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2018). Sau đó bà N đại diện cho bà Y đã làm Đơn hủy Tờ thỏa thuận ngày 12/01/2018 gửi đến Tòa án thành phố C về việc đề nghị hủy Tờ thỏa thuận ngày 09/01/2018 do đất của bà Y không đủ so với QSD đất được cấp giấy và được Tòa án thành phố C nhận ngày 12/01/2018, sau đó Tòa án thành phố C đã thông báo cho bà N biết về việc bà Y đã đề nghị hủy Tờ thỏa thuận ngày 09/01/2018. Tuy nhiên, ngày 10/5/2018 bà N đã tháo dỡ một phần nhà (phía sau nhà) của bà Y trên diện tích đất tranh chấp 4,3m², vị trí đất nằm trong các mốc M7, M10, M9, M8 đến M7 (còn viết tắt là đất tranh chấp). Sau đó bà N đã rút đơn khởi kiện và Tòa án thành phố C đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số: 140/2018/QĐST-DS ngày 22/5/2018. Bà Y đã khởi kiện lại vụ án yêu cầu bà N và anh V có nghĩa vụ trả lại đất đã lấn chiếm 4,3m², bồi thường thiệt hại do tháo dỡ một phần nhà của bà Y và cho bà Y được sử dụng lối đi C. Đã làm phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi và bồi thường thiệt hại tài sản giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y liên quan đến nội dung buộc bà Nguyễn Thị N và ông Đoàn Quốc V di dời tài sản trả cho bà Nguyễn Thị Y diện tích đất 4,3m² và bà Y được quyền sử dụng lối đi C là có cơ sở. Bởi lẽ: Xét về nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 4,3m² là của gia đình bà Trương Thị P. Năm 2014 ông Nguyễn Văn C (con bà P) đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà Y thì đã bao gồm diện tích đất tranh chấp 4,3m², đồng thời bà P đại diện cho gia đình cũng đã thông nhất cho bà Y được sử dụng vĩnh viễn lối đi C để đi ra đường công cộng (theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 20/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp có diện tích là 72,6m²). Sau đó, năm 2016 và năm 2017 thì bà Y mới nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn C (Là con của bà P) thì đất tranh chấp diện tích 4,3m² vẫn do bà Y sử dụng và có một phần nhà trên đất. Sau khi phát hiện việc thỏa thuận ngày 09/01/2018 là thiệt hại cho mình, nên bà Y đã có văn bản hủy thỏa thuận gửi Tòa án thành phố C, việc này bà N đã biết sau khi được Tòa án thành phố C thông báo (bà N đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm) nhưng bà N vẫn căn cứ vào Tờ thỏa thuận ngày 09/01/2018 để tự ý tháo dỡ một phần nhà của bà Y và quản lý đất tranh chấp diện tích 4,3m² (hiện trạng bà N có xây dựng thêm hàng gạch Ngng 4,3m, cao 0,5m) mà không được sự đồng ý của bà Y tại thời điểm tháo dỡ là không đảm bảo quyền lợi và ý chí của bà Y, sau đó

thì bà N rút đơn khởi kiện. Mặt khác, xét thấy diện tích đất của bà Y được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất là $43,7m^2$, nhưng đo đạc thực tế kể cả phần diện tích đất tranh chấp $4,3m^2$, thì đất bà Y vẫn còn thiếu ($43,7m^2 - 40,8m^2$), điều đó có căn cứ để chứng minh bà Y chỉ sử dụng đất trong phạm vi QSD đất được cấp và trong phạm vi QSD đất đã nhận chuyển nhượng từ ông C (có căn nhà trên đất), đồng thời có căn cứ cho thấy việc ông V và bà N bao chiếm diện tích đất $4,3m^2$ là thuộc QSD hợp pháp của bà Y. Đối với lối đi C tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có diện tích C là $72,6m^2$ (gồm $64,3m^2 + 1,9m^2 + 0,3m^2 + 6,1m^2$) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M8-C-M9-M21-M21'-M21''-M20-M17-M18-M19-M1 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 20/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là lối đi C diện tích là $72,6m^2$), mặc dù các đương sự đều thống nhất là do bà N, anh V đứng tên QSD đất, nhưng xét thấy đây là lối đi duy nhất mà bà Y sử dụng để đi ra đường công cộng và những người thuê nhà của bà Y trước đó đã sử dụng để đi từ năm 2014, đồng thời khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông C vào ngày 08/8/2014 thì bà P là mẹ ông C, ông C và ông C có làm tờ thỏa thuận đồng ý “cho bà Y được làm lối đi ra vào vĩnh viễn”. Vì vậy án sơ thẩm tuyên xử cho bà Y được quyền sử dụng lối đi C là có căn cứ, vì ngoài lối đi này thì bà Y không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N đại diện cho bà Y trình bày thống nhất diện tích đất bà Y sử dụng thực tế theo giấy chứng nhận QSD đất do bà Y đứng tên thuộc thửa 708 là $40,8m^2$ (gồm $36,5m^2 + 0,9m^2 + 3,4m^2$) trong phạm vi các mốc M5-M6-M7-D-M10-M9-C-M8-M5 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 20/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử xét thấy là phù hợp, nên được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị N và bà N đồng thời đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Quốc V cho rằng bản án sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề liên quan đến nội dung tranh chấp gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và anh V, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y đòi bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V trả lại đất tranh chấp diện tích $4,3m^2$ và không được sử dụng lối đi C; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu bà Y sử dụng đất có kích thước chiều dài hai cạnh được cấp theo đúng giấy chứng nhận QSD đất năm 2014 một cạnh là 8,40m và một cạnh là 8,50m, phần dư ra phải trả lại cho bà N. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà N và anh V là không có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được chấp nhận.

Ngoài ra, đối với việc tại phiên tòa phúc thẩm bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Y phải trả lại cho bà N số tiền 3.000.000 đồng chi phí bà N đã thuê người tháo dỡ nhà của bà Y; Trả lại giá trị phần đất lối đi cho

bà N theo giá thị trường tính trên phần đất bà Y được sử dụng làm lối đi; Trả lại cho bà N chi phí rải đá, tôn nền, san lấp lối đi tổng cộng số tiền 10.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc này bà N chưa yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết, đồng thời phía nguyên đơn cũng không thống nhất thỏa thuận với bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết trong vụ án này là phù hợp Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm. Đối với chi phí đo đạc, thẩm định bổ sung với tổng số tiền là 11.669.618 đồng (Gồm chi phí cho Đoàn đo đạc 1.000.000đ và tiền chi theo Hợp đồng đo đạc ngày 31/3/2021 là 10.669.618đ), do bà N tạm ứng để thực hiện theo yêu cầu của bà, xét thấy do trong vụ án này Tòa án đã không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, nên bà N phải chịu chi phí tố tụng này.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V, tuy nhiên cần sửa bản án sơ thẩm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp tại Tòa án cấp phúc thẩm (theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 20/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp) về lối đi C và quyền sử dụng đất của bà Y cho phù hợp và nhằm đảm bảo việc thi hành án.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[7] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V;

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 74, 91, 92, 147, 148, 157, 158, 165, 166, 192, 227, 228, 244 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 254, 584, 585 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 179 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Y;

- Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Đoàn Quốc V có nghĩa vụ di dời tài sản để G cho bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng đất diện tích 4,3m² nằm trong các mốc M7-D-M10-M9-C-M8-M7;

- Bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng đất diện tích 40,8m² trong phạm vi các mốc M5-M6-M7-D-M10-M9-C-M8-M5;

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất mình được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Y được sử dụng lối đi C để ra đường công cộng trên diện tích đất 72,6m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M8-C-M9-M21-M21'-M21''-M20-M17-M18-M19-M1 không ai được cản trở.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 20/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải bồi thường thiệt hại tài sản là 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) và bồi thường tiền cho thuê nhà bị mất là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

2.3. Về án phí và chi phí tố tụng

2.3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.022.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.600.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Y đã nộp là 1.742.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009013 ngày 13/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Bà Y được nhận lại số tiền chênh lệch thừa là 142.000 đồng.

2.3.1. Về án phí dân sự phúc thẩm

- Bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0007348 và số 0007349 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2.3.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

- Bà Nguyễn Thị N và anh Đoàn Quốc V phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (tại cấp sơ thẩm) là 4.652.191 đồng; số tiền này bà Nguyễn Thị Y đã nộp, nên bà Y được nhận lại.

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung (tại cấp phúc thẩm) là 11.669.618 đồng, bà N đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS TP C;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (N).

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

Ngô Tấn L