

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 110/2017/DS-PT

Ngày: 22-8-2017

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Quý

Ông Vũ Hồng Luyến

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2017/DS-PT ngày 10 tháng 5 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2017/QĐPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2017/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2017, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 27/TB-TA ngày 10 tháng 8 năm 2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 306/2017/QĐPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1924 (chết ngày 16/8/2011).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K:

1. Bà Trương Thị N, sinh năm: 1928
2. Bà Nguyễn Kim X, sinh năm: 1950
3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1958

4. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1960
5. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1968
Cùng địa chỉ: A, ấp B, xã C, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.
6. Bà Nguyễn Thị Phương A, sinh năm: 1982
Địa chỉ: D, ấp E, xã F, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.
7. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1948
Địa chỉ: Cư xá G, khu phố H, phường I, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.
8. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm: 1954
Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện M, tỉnh Lâm Đồng.
9. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1956
Địa chỉ: Kp N, P.X, Tp.BH, tỉnh Đồng Nai.
10. Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1962
Địa chỉ: Số O, Phường P, Quận Q, TP Hồ Chí Minh.
11. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1952 (chết năm 2007).
Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:
 1. Bà Võ Thị A, sinh năm 1952
 2. Chị Nguyễn Bảo K, sinh năm 1983.
 3. Anh Nguyễn Bảo T, sinh năm 1985.
Cùng địa chỉ: R, ấp S xã T, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.
(Bà N, ông T, bà X, ông C, bà N, ông N, ông T, bà A ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H theo giấy ủy quyền ngày 14/5/2014).
- Bị đơn: Ông Thái Văn G, sinh năm 1933 (chết ngày 06/7/2011).
Bà Trương Thị T, sinh năm 1933.
Địa chỉ: V, Ấp U, xã Y, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.
Bảo vệ quyền và lợi ích cho bà T là luật sư Lê Hà Vĩnh T, thuộc Đoàn luật sư TP Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: a tầng b, đường c, Phường d, Quận e, TP Hồ Chí Minh.
- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G:
 1. Bà Thái Thị H, sinh năm 1965
Địa chỉ: e, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.
 2. Bà Thái Thị H1, sinh năm 1968

Địa chỉ: e1, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Thái Ngọc H, sinh năm 1977

Địa chỉ: e2, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Thái Thị H3, sinh năm 1963

Địa chỉ: e3, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

-Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G đồng thời là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị N, sinh năm 1955

Địa chỉ: h, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Thái Thị N1, sinh năm 1960

Địa chỉ: h1, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Thái Như T, sinh năm 1970

Địa chỉ: h2, ấp f, xã g, TP BH, tỉnh Đồng Nai.

4.Ông Thái Như H, sinh năm 1972

Địa chỉ: h3, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Thái Ngọc D, sinh năm 1974

Địa chỉ: h4, ấp f, xã g, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

Bà T, bà N, bà H2, bà H, bà H1, ông T, ông H, bà D, bà Thái ngọc Hủy quyền cho bà N1 theo giấy ủy quyền ngày 21/8/2017. Bà N1, ủy quyền cho bà Phạm Thị Thanh H sinh năm: 1976, địa chỉ: h5, ấp f, xã g, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2014).

- Người kháng cáo: Bà T, bà N, bà N1, bà H2, bà H, bà H1, ông T, ông H, bà D, bà Thái Ngọc H.

(Bà H2, ông T, bà A, bà N1, bà H1 và luật sư T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ngọc H là đại diện theo ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn K trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị N mua của bà Nguyễn Thị T năm 1968. Phần đất này đã được rào xung quanh bằng kẽm gai, năm 1998 được xây bằng tường gạch; có tứ cận liền kề như sau: Phía Nam giáp chùa Chúc Thọ; Phía tây giáp khu thổ mộ của gia đình Cao Thanh R; Phía đông giáp với ông Sáu T; Phía bắc giáp với ông bà Thái Văn G, Trương Thị T. Ngày 13/9/2002 Ủy ban nhân

dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị N với diện tích đất 1.679,50m² tờ bản đồ số 45 thửa 132, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 123456. Năm 2007 cha bà làm thủ tục chia đất cho các con. Ngày 08/3/2010, Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số BA 061708 đến số BA 061716 của thửa đất số 200 đến số 208 tờ bản đồ số 45 diện tích mỗi thửa là 167,2m². Tổng diện tích 09 thửa này là 1504,8m², phần còn lại là 174,7m² của thửa 132 tờ 45 xã A, thành phố BH vẫn là của cha mẹ bà.

Đối với gia đình ông Thái Văn G và vợ là bà Trương Thị T (là em ruột của bà Trương Thị N), từ trước năm 1975 cho đến nay gia đình ông G có một lối đi riêng bên phía nhà ông Tư K, hiện nay gia đình con cháu của ông G vẫn sử dụng thường xuyên lối đi này để ra vào nhà của họ.

Năm 1999, ông G và bà T xin cha mẹ bà cho đi nhờ ngang qua khu đất của gia đình bà, vì là bà con thân thuộc nên gia đình bà đã bỏ công sức, tiền bạc, cất tường để cho đi nhờ qua khu đất của gia đình. Năm 2008, ông G đã ngang nhiên chặt phá cột mốc, xây cổng lấn ra phần đất mà cha mẹ bà cho đi nhờ. Cha bà đã làm đơn khiếu nại lên UBND xã A, ngày 08/8/2008 UBND xã A ban hành văn bản số 46/UBND ghi nhận nội dung đã làm việc với gia đình ông G, trong đó ghi rõ: “Về phía gia đình bà Trương Thị T địa phương có mời ông Thái Như H đến nhắc nhở là phải thực hiện được theo tinh thần hòa giải, và cũng nhận thức được việc con đường đi hiện nay có được là do phía gia đình ông K chừa ra làm lối đi chung”.

Tuy nhiên gia đình ông G tự tiện nhổ bỏ cột mốc ranh giới đất giữa hai gia đình, tiếp tục lấn đất, ngang nhiên dựng cổng, lợp mái ngay trên phần đất của gia đình bà, tự ý lảng nền xi măng trên đất cho đi nhờ là 2,3m, sau đó tiếp tục trải đá mi và đổ xà bần trên phần đất này khoảng 8m, đổ nền xi măng cao hơn để khi trời mưa nước mưa chảy hết vào phần đất của gia đình bà.

Năm 2010 cha bà đã khởi kiện yêu cầu gia đình ông G bà T tự đi bằng lối đi riêng mà gia đình ông bà sử dụng về phía đất ông Tư K từ trước năm 1975 cho đến nay, không được sử dụng lối đi trên phần đất của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu ông G bà T tháo bỏ các công trình đã xây trên đất gia đình bà. Sau đó Tòa án ra quyết định đình chỉ số 111/2013/QĐST-DS ngày 17/5/2013. Gia đình bà kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy quyết định đình chỉ trên và giao về lại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết.

Nay gia đình bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 59,4m² giới hạn bởi các mốc (14,15,16,17,1,18,19,20,21,22,14) thuộc thửa đất 132 tờ 45 xã A, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai là quyền sử dụng đất của

gia đình bà; Yêu cầu gia đình ông G đi lối đi riêng đã có từ trước năm 1975. Đối với công sức tôn tạo trên đất tranh chấp như lảng nền xi măng và đổ đá mi thì gia đình bà không đồng ý thanh toán. Đối với tường rào và tài sản trên đất tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà Trần Thị Minh K là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Thái văn G trình bày:

Phần đất nguyên đơn tranh chấp là 59,4m² thuộc thửa đất số 132 tờ bản đồ số 45 xã A làm đường đi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị N ngày 13/9/2002. Năm 2009 theo yêu cầu của ông K bà N đã chia diện tích đất trên thành 09 thửa và đã được cấp thành 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho 09 người con của ông bà thì diện tích 174m² đất được chừa lại làm lối đi, không cấp riêng cho ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K bà N đã được cắt góc và thu giữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh BH. Do đó phần đất tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có một trong các loại giấy tờ theo khoản 1,2,5 Điều 50 Luật đất đai. Diện tích 59,4m² đất lối đi hiện nay phía nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn thuộc thửa 115 giáp thửa 132 trước đây các bên đã có tranh chấp vào năm 1999, vào ngày 19/4/1999 UBND xã A đã tổ chức hòa giải thành việc tranh chấp lối đi, gia đình ông K chừa đường đi trung bình khoảng 2m ngang trên thửa 132 cho gia đình ông G để đi vào thửa 115. Nhưng sau đó ông K kê khai đăng ký tại xã xét duyệt cấp đất đã kê khai cả diện tích lối đi 59,4m², nhưng UBND xã A không cập nhật phần đất đường đi đã được giải quyết vào năm 1999 để đề nghị trừ ra không cấp giấy cho thửa đất mà ông K kê khai là sai sót của UBND xã A. Đến năm 2010 ông K đã làm thủ tục tách thửa 132, diện tích 1.679,5m², diện tích thửa đất 132 còn lại là 174m² làm đường đi, trong đó có phần đường đi diện tích 59,4m² đã được hòa giải thành năm 1999 cho gia đình bị đơn đang sử dụng thì bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần công sức tôn tạo trên đất như lảng nền xi măng, đổ đá mi có giá trị không lớn nên không tranh chấp, còn bức tường xây dựng trên đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Gia đình bị đơn không có yêu cầu phản tố để mở lối đi vì đó là lối đi chung đã có từ trước cho đến nay.

Ông Nguyễn Ngọc N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K và các ông bà Võ Thị A, Nguyễn Bảo Kh, Nguyễn Bảo T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc H được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có lời khai.

Bản án số 10/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 203, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 275, 688; khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự; Điều 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

+ Công nhận diện tích 59,4m² đất thuộc thửa đất 132 tờ 45 xã A, TP.BH, tỉnh Đồng Nai được thể hiện trên bản đồ hiện trạng khu đất số 694/BĐHT ngày 28/01/2011 được giới hạn bởi các mốc (14,15,16,17,18,19,20,21,22,14) thuộc quyền sử dụng của các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T nhưng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì diện tích 59,4m² thuộc thửa đất 132 tờ 45 xã A nêu trên là lỗi đi chung của các hộ gia đình bà Trương Thị N, bà Trương Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G, ông K.

+ Các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T được sở hữu 02 tường rào trên thửa đất 132 tờ 45 xã A: Tường rào thứ nhất có kết cấu chiều dài 8,8m, móng, cột gạch dày 200 x 250mm, cao 1,65m, tường gạch dày 100mm tô trát, cao 0,7m và phần tường do nguyên đơn xây chiều dài 8,8m, kết cấu tường gạch dày 100mm tô trát, cao 1,4m; khung song sắt, lưới B40, ngang 2,8m, cao 2,5m. Tường rào thứ 2 có chiều dài 17,4m, kết cấu tường rào gồm móng, cột gạch (300 x 300)mm, cao 2m; tường gạch dày 100mm, quét vôi, cao 0,7m. Trên gắn khung sắt + lưới B40 cao 1,1m; trụ cổng móng, cột gạch dày (400x400)mm, quét vôi, cao 2,2m; Cánh cổng: Khung song sắt + lưới B40 ngang 1,8m cao 1,9m.

+ Buộc các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Thị H2, Thái Thị H, Thái Thị H1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D, Thái Ngọc H phải thanh toán cho các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T số tiền 83.050.000đ nhưng được trừ đi số tiền 2.574.000đ công sức xây tường rào của phía bị đơn, nên còn phải thanh toán số tiền 80.746.000đ.

+ Buộc các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Thị H2, Thái Thị H, Thái Thị H1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D, Thái Ngọc H phải tháo dỡ 02 cột sắt và 02 cánh cửa cổng sử dụng trên phần đất tranh chấp.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng là 7.060.000đ. Do yêu cầu của phía nguyên đơn được chấp nhận nên phía gia đình bị đơn phải thanh toán cho ông bà Trương Thị N, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T số tiền 7.060.000đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Thị H2, Thái Thị H, Thái Thị H1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D, Thái Ngọc H phải nộp 4.037.300đ. Hoàn trả cho các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T số tiền 250.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002825 ngày 03/8/2010 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BH.

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

Ngày 02/3/2017, bà T, bà N, bà N1, bà H2, bà H, bà H1, ông T, ông H, bà D, bà Thái Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa với lý do bản án không khách quan, không không đúng theo quy định của pháp luật. Ông bà yêu cầu tòa phúc thẩm xem xét lại bản án trên của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ngày 14/3/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị số 73/QĐ/KNPT-P.9 đối với bản án trên với nội dung: Tòa án sơ thẩm công nhận 59,4m² đất thuộc thửa 132 tờ bản đồ số 45 thuộc quyền sử dụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là không chính xác vì diện tích đất này đã được nhà nước công nhận cho ông K, bà N; Ngoài ra tòa sơ thẩm tuyên phần đất trên là lỗi đi chung của hộ gia đình bà Trương Thị N, bà Trương Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G, ông K là không đúng vì không có yêu cầu đầu phản tố hay yêu cầu độc lập về tranh chấp lỗi đi chung, mở lỗi đi qua bất đồng sản liên kế trong vụ án này. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của luật sư T, là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn (bà Trương Thị T): Bị đơn không đồng ý với yêu cầu trả đất của nguyên đơn bởi lẽ phần đất này đã được hai bên thỏa thuận là lỗi đi chung theo biên bản hòa giải năm 1999 tại Ủy ban nhân dân xã A, con đường đã được đổ đá mi. Năm 2009, nguyên đơn đăng ký quyền sử dụng đất đã đăng ký luôn cả con đường này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này Ủy ban nhân dân xã A cũng đã thừa nhận sai sót trong quá trình kê

khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K vì đã không chừa con đường là lối đi ra. Ủy ban nhân dân thành phố BH cũng đã từng có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K (tuy nhiên sau đó quyết này đã bị thu hồi). Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên đây là lối đi chung và buộc bị đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải thanh toán giá trị đất là không đúng vì bị đơn không yêu cầu mở lối đi. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự có mặt, đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về quan điểm đối với việc giải quyết vụ án: Có đủ căn cứ khẳng định phần diện tích đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nên Viện kiểm sát thay đổi một phần nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất đường đi đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và các con tháo dỡ công trình lấn chiếm đường đi của nguyên đơn, không tuyên diện tích đất đang tranh chấp là lối đi chung và phía bị đơn không phải bồi thường giá trị đất. Trường hợp bị đơn có yêu cầu mở lối đi thì khởi kiện bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát được làm đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[3] Về việc xác định tư cách đương sự của Tòa án cấp sơ thẩm:

[4] Lối đi chung đang tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định được gồm có hộ gia đình cụ K cùng 07 hộ gia đình khác là hộ gia đình ông G và 06 hộ gia đình con của ông G sử dụng gồm: Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Thị H2, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D (biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2012 BL 147,148 và nhiều bút lục khác). Các hộ gia đình này được ông G bà T cho làm nhà trên thửa đất số 115 do ông G bà T là chủ sử dụng và cùng đi trên con đường tranh chấp từ nhiều năm nay. Do vậy, ngoài nguyên đơn và bị đơn ra, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đưa những người chủ hộ gia đình của 06 hộ gia đình là các con của bị đơn

vào tham gia tố tụng đúng và đầy đủ, phù hợp với các qui định của Điều 107 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 85 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về người đại diện của hộ gia đình trong tố tụng dân sự.

[5] Đối với đề nghị đưa vào tham gia tố tụng với các cá nhân: Ông Nguyễn Văn T con rể ông G, đang cư trú trong hộ gia đình bà Thái Thị N1; chị Nguyễn Thị Hồng H là cháu ngoại ông G, đang cư trú trong hộ gia đình bà Thái Thị N1; bà Phạm Thị T con dâu của ông G, cư trú trong hộ gia đình ông Thái Như T; bà Phạm Thị Thanh H con dâu ông G, cư trú trong hộ gia đình ông Thái Như H: Đề nghị này là không có căn cứ vì các cá nhân này đang cư trú tại những hộ gia đình đã có chủ hộ được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Thái Thị N1, ông Thái Như T và ông Thái Như H, quyền lợi của các cá nhân này đồng nhất với quyền lợi của các hộ gia đình này nên không cần thiết phải đưa các thành viên này vào tham gia tố tụng nhân danh cá nhân của họ.

[6] Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, bà Thái Thị H2, Thái Thị H1, Thái Ngọc H trình bày nội dung kháng cáo cho rằng các bà là chủ hộ và cư trú tại các địa chỉ 562B/A2, 560B/A2, 560C/A2, bà Thái Thị H cư trú tại khu cư xá Điện Lực Biên Hòa 2, không đi trên con đường tranh chấp nhưng bị Tòa án buộc thực hiện nghĩa vụ trả tiền đường đi là không phù hợp, đề nghị xem xét lại. Mặc dù các hộ gia đình các bà không đi trên đường đang tranh chấp nhưng Tòa án Biên Hòa đưa các bà tham gia tố tụng với tư cách cá nhân là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Văn G, nghĩa vụ các bà thực hiện liên đới trong quyết định của bản án sơ thẩm chính là nghĩa vụ của ông G với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, ông G đã chết, không còn đi con đường này nên không buộc tất cả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông thanh toán giá trị đất, mà chỉ buộc những hộ gia đình nào hiện nay đang đi bằng lối đi này thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn. Các bà cũng không phải thực hiện nghĩa vụ của ông Giao, kháng cáo về phần này của các bà có căn cứ nên chấp nhận, cần sửa án sơ thẩm.

[7] Xét về nguồn gốc đất sử dụng làm đường đi: Phần đất đường đi đang tranh chấp nằm trong diện tích đất 1.679,50m² tờ bản đồ số 45 thửa 132, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 123456 cấp cho nguyên đơn. Phần đường đi này do nguyên đơn tự mở trên đất của mình và sử dụng từ trước năm 1975. Tuy gia đình bị đơn đã có một lối đi khác nhưng nguyên đơn sau này vẫn cho gia đình bị đơn đi nhờ. Vấn đề này được chính ông Thái Văn G – bị đơn – thừa nhận tại nội dung các cuộc hòa giải theo biên bản hòa giải ngày 06/3/1999, 22/4/1999, 19/10/1999 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã A và kết luận trong văn bản số 46/UBND của UBND xã A ngày 08/8/2008.

[8] Tại Biên bản hòa giải ngày 19/10/1999, ông Nguyễn Tấn N con của ông K tham gia có ý kiến đồng ý mở đường cho gia đình ông G đi, nhưng không nói rõ là cho đi nhờ hay cho luôn gia đình ông G phần đất đường đi này. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã chứng minh ý chí của ông N không đúng ý chí của ông K là chủ sử dụng đất khi đó nên sau buổi hòa giải ngày 19/10/1999 đất đường đi này vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông K.

[9] Do vậy, khi xảy ra tranh chấp, Tòa án Biên Hòa đã công nhận diện tích đất đường đi thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn và chấp nhận cho bị đơn đi chung cho thuận tiện và bị đơn phải thanh toán một nửa giá trị đất, chấm dứt tranh chấp giữa hai gia đình ruột thịt từ năm 1999 đến nay một cách dung hòa là hợp tình, hợp lý.

[10] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và ý kiến kháng cáo của bị đơn cho rằng, Tòa sơ thẩm quyết định vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu công nhận đất của nguyên đơn và buộc bị đơn không được đi trên con đường tranh chấp nữa; Dù bị đơn không có yêu cầu phản tố mở lối đi qua bất động sản liền kề, nhưng thực tế gia đình bị đơn đã được nguyên đơn cho sử dụng chung đường đi này từ nhiều năm nay, hiện nay bị đơn và các con không còn lối đi nào khác. Nên Tòa sơ thẩm chỉ tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn phải giữ nguyên hiện trạng đường đi cho bị đơn sử dụng là đúng quy định của pháp luật và vẫn nằm trong phạm vi giải quyết đơn khởi kiện của nguyên đơn; Về lý mà nói gần như hợp pháp hóa cho vi phạm của bị đơn nhưng hợp tình người và nguyên đơn không kháng cáo về vấn đề này. Trong nhiều trường hợp, tranh chấp ranh giới đất do một bên lấn chiếm và xây dựng nhà kiên cố trên một phần nhỏ đất của người khác, không thể tháo dỡ vì ảnh hưởng kết cấu căn nhà thì Tòa án vẫn phải cho người lấn chiếm được sử dụng phần đất lấn chiếm, thanh toán giá trị đất và bồi thường thiệt hại cho người bị lấn chiếm dù người bị lấn chiếm kiên quyết đòi tháo dỡ nhà.

[11] Quan điểm của đại viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nên chấp nhận một phần.

[12] Quan điểm luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và những phân tích trên nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không chấp

nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 275, 688; khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự; Điều 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật phí, lệ phí năm 2015, Nghị quyết 326 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

2. Công nhận diện tích 59,4m² đất thuộc thửa đất 132 tờ 45 xã A, TP.BH, tỉnh Đồng Nai được thể hiện trên bản đồ hiện trạng khu đất số 694/BĐHT ngày 28/01/2011 được giới hạn bởi các mốc (14,15,16,17,1,18,19,20,21,22,14) thuộc quyền sử dụng của các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T nhưng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì diện tích 59,4m² thuộc thửa đất 132 tờ 45 xã A nêu trên là lỗi đi chung của các hộ gia đình bà Trương Thị N, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K, bà Trương Thị T và các hộ gia đình ông bà Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D.

3. Các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T được sở hữu 02 tường rào trên thửa đất 132 tờ 45 xã A: Tường rào thứ nhất có kết cấu chiều dài 8,8m, móng, cột gạch dày 200 x 250mm, cao 1,65m, tường gạch dày 100mm tô trát, cao 0,7m và phần tường do nguyên đơn xây chiều dài 8,8m, kết cấu tường gạch dày 100mm tô trát, cao 1,4m; khung song sắt, lưới B40, ngang 2,8m, cao 2,5m. Tường rào thứ 2 có chiều dài 17,4m, kết cấu tường rào gồm móng, cột gạch (300 x 300)mm, cao 2m; tường gạch dày 100mm, quét vôi, cao 0,7m. Trên gắn khung sắt + lưới B40 cao 1,1m; trụ cổng móng, cột gạch dày (400x400)mm, quét vôi, cao 2,2m; Cánh cổng: Khung song sắt + lưới B40 ngang 1,8m cao 1,9m.

4. Buộc các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D phải thanh toán cho các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T số tiền 83.050.000đ nhưng được trừ đi số tiền 2.574.000đ công sức xây tường rào của phía bị đơn, nên còn phải thanh toán số tiền 80.746.000đ.

5. Buộc các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D, Thái Thị H2, Thái Thị H, Thái Thị H1, Thái Ngọc H phải tháo dỡ 02 cột sắt và 02 cánh cửa cổng sử dụng trên phần đất tranh chấp.

6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng là 7.060.000đ. Do yêu cầu của phía nguyên đơn được chấp nhận nên phía gia đình bị đơn phải thanh toán cho ông bà Trương Thị N, Nguyễn Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T số tiền 7.060.000đ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D, Thái Thị H2, Thái Thị H, Thái Thị H1, Thái Ngọc H phải nộp 4.037.300đ. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 008533 ngày 16/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BH, còn phải nộp tiếp 3.737.300 đồng.

8. Hoàn trả cho các ông bà Trương Thị N, Nguyễn Kim X, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Tấn N, Võ Thị A, Nguyễn Bảo K, Nguyễn Bảo T số tiền 250.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002825 ngày 03/8/2010 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BH.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Trương Thị T, Thái Thị N, Thái Thị N1, Thái Như T, Thái Như H, Thái Ngọc D, Thái Thị H2, Thái Thị H, Thái Thị H1, Thái Ngọc H không phải chịu án phí phúc thẩm.

10. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi hàng tháng theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

11. 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 các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát tỉnh (01);
- Tòa án BH (01);
- Thi hành án BH (01);
- Dương sự;
- Lưu (04);

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

Phạm Thành Dương

