

Bản án số: 16/2023/DS-PT
Ngày: 12/4/2023
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán:

Ông Võ Minh Tiến

Ông Nguyễn Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Tân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022 và ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S T, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 23/8/2022, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2022/QĐ-PT ngày 17/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 184/2022/QĐ-PT ngày 07/12/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 77/2022/QĐPT-DS ngày 26/12/2022; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 29/TB-TA ngày 27/01/2023; Thông báo chuyển ngày xét xử số 51/TB-TA ngày 08/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Th - sinh năm 1960 và bà Đặng Thị Ngọc Ph, sinh năm 1965; cư trú tại số s đường Ph V Đ, tổ dân phố 10, thị trấn Ch, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc B - sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1972; cụ Nguyễn H1 - sinh năm 1936 và cụ La Thị H2 - sinh năm 1939; cư trú tại số t đường T H, tổ dân phố 6, thị trấn Ch, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn H1: Ông Nguyễn Trọng H3 - sinh năm 1971; cư trú tại số u đường Tr B, tổ dân phố 1, thị trấn Ch, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đức Nh - Luật sư của Văn phòng Luật sư C A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ số 4 đường L V S, thành phố Q Ng, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Cẩm T - sinh năm 1993.
2. Anh Lê Nô Đ - sinh năm 1993.
3. Cháu Lê Nô Đ - sinh năm 2014.
4. Cháu Lê Nô Q - sinh năm 2021.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đôn và cháu Q: Chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Lê Nô Đ (cha, mẹ đẻ của cháu Đ1 và cháu Q).

5. Chị Nguyễn Thị Cẩm Ch - sinh năm 1995.
- 6 Anh Nguyễn B1 - sinh năm 1993.
7. Cháu Nguyễn Hòa N - sinh năm 2018.

Người đại diện theo pháp luật của cháu N: Chị Nguyễn Thị Cẩm Ch và anh Nguyễn B1 (cha, mẹ đẻ của cháu N).

8. Anh Nguyễn Ngọc Th1 - sinh năm 1998.
9. Ông Nguyễn Ngọc Th2 - sinh năm 1973.
10. Bà Trần Thị H4 - sinh năm 1972.
11. Anh Nguyễn Ngọc T1 - sinh năm 1998.
12. Cháu Nguyễn Ngọc Ph1 - sinh năm 2008.
13. Cháu Nguyễn Thị Bảo Ch1 - sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ph1 và cháu Ch1: Ông Nguyễn Ngọc Th2 và bà Trần Thị H4 (cha, mẹ đẻ của cháu Ph1 và cháu Ch1).

Cùng cư trú tại số t đường T H, tổ dân phố 6, thị trấn Ch, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Th2, bà Trần Thị H4: Ông Trần Đức Nh - Luật sư của Văn phòng Luật sư C A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ số 4 đường L V S, thành phố Q Ng, tỉnh Quảng Ngãi.

14. Bà Nguyễn Thị Kim L - sinh năm 1974; cư trú tại số 161 đường Tr P P, tổ 90, khu phố 8, phường B Tr Đ, quận T B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L: Ông Nguyễn Trọng H3, sinh năm 1971; địa chỉ: Số u đường Tr B, tổ dân phố 1, thị trấn Ch, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L: Ông Trần Đức Nh - Luật sư của Văn phòng Luật sư C A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ số 4 đường L V S, thành phố Q Ng, tỉnh Quảng Ngãi.

15. Bà Nguyễn Thị H5 - sinh năm 1967; cư trú tại tổ dân phố 6, thị trấn Ch, huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Th2, bà Nguyễn Thị Kim L.

(Ông Th, bà Ph, ông B, ông H3, ông Th2, Luật sư Nh có mặt tại các phiên tòa; cụ H2 có mặt tại phiên tòa ngày 12/4/2023; chị T, anh Đ, chị Ch, anh B1, anh Th1, bà H4, anh T1, bà H5, bà H (bị đơn) có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/5/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tài phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Th và bà Đặng Thị Ngọc Ph cùng trình bày:*

Ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H5 – sinh năm 1967; cư trú tại số nhà 36 đường T H, thuộc tổ dân phố 6, thị trấn Ch, huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch, diện tích 175,3m² (đất ở đô thị), được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị H5 vào ngày 13/6/2013 (viết tắt là thửa 91). Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND thị trấn Ch chứng thực ngày 12/9/2016. Ngày 26/9/2016, ông bà được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – chi nhánh B S chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ.

Ngày 11/01/2018, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1961; cư trú tại số nhà 106 đường T H, thuộc tổ dân phố 6, thị trấn Ch, huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch, huyện B S, diện tích 83,1 m² (đất đô thị), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị L1 vào ngày 04/01/2018 (viết tắt là thửa 96). Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng B S công chứng. Ngày 24/01/2018, ông bà được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – chi nhánh B S chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ.

Do thửa 91 và 96 liền kề nhau nên ông, bà làm thủ tục nhập thửa, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho ông, bà vào ngày 28/5/2018 thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch, diện tích 250,6m² (đất ở đô thị), (viết tắt là thửa 97).

Ngày 19/8/2019, cụ H1 và cụ H2 cùng con trai là ông B đã thuê người chở cát, đá, xi măng xây đường trên đất của ông, bà có diện tích 36,8m² (2m x 18,4m). Bà (Ph) ngăn cản thì gia đình cụ H1, ông B hành hung, đòi chặt chém bà (Ph).

Ngày 02/9/2018, ông bà có việc vào Thành phố Hồ Chí Minh, thì ông B tự động thuê người đổ bê tông làm đường đi trên đất của ông, bà. Ông, bà rất bức xúc trước việc làm của gia đình cụ H1, ông B.

Nay, ông bà yêu cầu cụ Nguyễn H1 và cụ La Thị H2 cùng các ông, bà, anh, chị, cháu Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Nô Đ, cháu Lê Nô Đ và cháu Lê Nô Q (do chị T và anh Đ đại diện theo pháp luật cho cháu Đ1 và cháu Q), Nguyễn Thị Cẩm Ch, anh Nguyễn B1, cháu Nguyễn Hòa N (do chị Ch và anh B1 đại diện theo pháp luật cho cháu N), Nguyễn Ngọc Th1, Nguyễn Ngọc Th2, Trần Thị H4, Nguyễn Ngọc T1, cháu Nguyễn Ngọc Ph1 và cháu Nguyễn Thị Bảo Ch1 (do ông Th2 và bà H4 đại diện theo pháp luật cho cháu Ph1 và cháu Ch1), Nguyễn Thị Kim L phải tháo dỡ vật liệu xây dựng đổ bê tông dùng làm đường đi trên đất để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 35,8 m² thuộc một phần thửa 97 cho ông, bà.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/8/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là cụ Nguyễn H1 và cụ La Thị H2 do ông Nguyễn Trọng H3 là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn H1 trình bày:*

Cha, mẹ của cụ Nguyễn H1 là cố Nguyễn Q1 (chết năm 1989) và cố Phạm Thị Ch2 (chết năm 1975) có để lại nhà, đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.411,1m² tại thị trấn Ch (viết tắt là thửa 14). Con đường hiện nay ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph tranh chấp đã có từ thời cố Q1 và cố Ch2 đến nay.

Năm 2003, các đồng thừa kế của cố Q1 và cố Ch2 tranh chấp thừa kế, được Tòa án nhân dân huyện B S thụ lý. Ngày 25/3/2004, Tòa án nhân dân huyện B S có Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự.

Năm 2010, các đồng thừa kế của cố Q1 và cố Ch2 có Biên bản họp gia đình về việc phân chia di sản và đã thống nhất chừa đường đi chiều ngang 2m, dài hết đất là lối đi chung cho những người nhận thừa kế. Sau khi thỏa thuận xong, ông Nguyễn Thanh L2 (tên thường gọi là Nguyễn L3) và ông Nguyễn Ng chuyển nhượng phần đất mình được chia cho ông Hà Văn Q2. Sau đó, ông Q2 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H5. Lúc nhận chuyển nhượng, bà H5 có cam kết chừa 2m chiều ngang, chiều dài hết đất để làm lối đi chung như trước đây những người nhận thừa kế đã thỏa thuận. Việc chuyển nhượng đất từ ông L2 và ông Ng cho ông Q2, cũng như từ ông Q2 cho bà H5 có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, thì cụ H1 và cụ H2 không rõ. Sau một thời gian, bà H5 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, bà Ph; giữa hai bên khi chuyển nhượng có thỏa thuận chừa lối đi chung hay không thì cụ H1 và cụ H2 cũng không rõ. Năm 2018, ông Th và bà Ph tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị L1, liền kề với thửa đất ông L2 và ông Ng được chia. Tháng 5/2018, ông Th và bà Ph làm thủ tục nhập 02 thửa đất, nên phần đường đi chung được nhập vào thửa 97. Từ đó, ông Th và bà Ph cho rằng phần đường đi thuộc thửa đất của ông, bà.

Cụ H1 và cụ H2 không đồng ý trả lại diện tích đất 38,6m² cho ông Th, bà Ph vì đây là đường đi chung mà các đồng thừa kế của cố Q1 và cố Ch2 đã thỏa thuận để làm đường đi chung.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/5/2021, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị H cùng trình bày:*

Nguyên diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cố Q1 và cố Ch2. Theo biên bản họp gia đình ngày 28/8/2010, các đồng thừa kế của cố Q1 và cố Ch2 đã thỏa thuận phân chia di sản; cụ H1 đại diện đứng tên để làm thủ tục tách thửa; trong biên bản họp gia đình cũng thỏa thuận các phần đất được phân chia phải chừa 2m làm lối đi chung; và trong biên bản cam kết ngày 10/5/2010, bà Nguyễn Thị H5 cũng đã thỏa thuận chừa lối đi 2m. Còn việc tách thửa không chừa lối đi chung là do lỗi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Phần đất hiện đang tranh chấp, theo đo đạc thực tế là 35,8m² là đường đi chung có từ thời ông, bà tổ tiên của ông, bà cho đến nay. Ngoài đường đi chung này ra, thì không còn đường đi nào khác. Do đó, ông bà không đồng ý trả lại diện tích đất 35,8m² theo yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Ph. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Th, bà Ph thì ông, bà không yêu cầu phải trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất tranh chấp cho ông, bà.

** Tại bản tự khai ngày 04/6/2021, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Th2 trình bày:*

Vào năm 2011, ông được cha của ông là cụ Nguyễn H1 tặng cho quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận tặng cho quyền sử dụng đất, ông có ký tên vào Biên bản cam kết lập ngày 10/5/2011 tại nhà cụ H1. Ông đang sử dụng đường đi theo Bản cam kết từ năm 2011 đến nay. Ngoài ra, ông không còn đường đi nào khác.

Trước đây là đường đất, mưa lụt đi lại rất khó khăn. Vào năm 2018, ông cùng những người cùng sử dụng đường đi chung đóng góp tiền để làm lại con đường bê tông có chiều dài từ thửa đất của ông đến hết thửa đất của bà Nguyễn Thị H5 ra đến đường công cộng, với số tiền 1.500.000 đồng.

Nay, ông Nguyễn Minh Th và bà Đặng Thị Ngọc Ph nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị H5, trong đó có đường đi vào nhà các hộ, trong đó có ông. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Ph. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Ph thì ông không yêu cầu phải trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất tranh chấp cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 11/7/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L do ông Nguyễn Trọng H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim L là con của cụ Nguyễn H1 và cụ La Thị H2. Nguyên diện tích đất tranh chấp là của ông, bà nội của bà L. Phần diện tích đất

tranh chấp hiện nay là đường đi có từ khoảng 200 năm về trước, từ thời của ông, bà cố nội để lại cho đến giờ. Vì đường đi bị mưa ngập, nên mỗi gia đình góp 2.000.000 đồng để đổ bê tông nâng lên để khỏi ngập nước. Năm 2004, các đồng thừa kế của ông, bà nội của bà L thỏa thuận phân chia thừa kế. Phần đất tranh chấp hiện nay chia cho ông Nguyễn Ng và ông Nguyễn Thanh L2. Ông L2 và ông Ng chuyển nhượng lại cho ông Q2, nhưng không chuyển nhượng đường đi. Đường đi này cũng được thể hiện trong Biên bản họp gia đình, Bản cam kết ngày 10/5/2011. Năm 2018, UBND thị trấn Ch mời gia đình bà L hòa giải, thì bà L mới biết đường đi này lại thuộc thửa đất của ông Th, bà Ph.

Nay, ông Th và bà Ph yêu cầu gia đình bà L và các hộ phải trả diện tích đất 35,8m² thì bà L không đồng ý, vì đường đi này là đường đi chung cho những gia đình được nhận thừa kế đã thỏa thuận trước đây và đường đi này có từ thời tổ tiên, ông bà để lại. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Ph thì bà L không yêu cầu phải trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất tranh chấp cho bà L.

** Tại bản tự khai ngày 09/8/2021 và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H4 và các anh, chị Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Nô Đ, Nguyễn Thị Cẩm Ch, Nguyễn B1, Nguyễn Ngọc Th1 cùng trình bày:*

Bà và các anh, chị không đồng ý trả lại diện tích đất 35,8m² theo yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Ph vì đây là đường đi chung có từ thời tổ tiên, ông bà để lại và không còn đường đi nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/5/2021 và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H5 trình bày:*

Năm 2003, bà có nhận chuyển nhượng của một số anh, em bà con của gia đình cụ H1. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà tách thửa và đã chuyển nhượng lại cho người khác, trong đó có ông Th, bà Ph. Lúc bà nhận chuyển nhượng thửa đất mà sau này bà chuyển nhượng lại cho ông Th, bà Ph thì đã có đường đi vào nhà cụ H1, gia đình ông B, bà Hà đang ở hiện nay. Lúc đó, bà phải bỏ tiền ra mua đường đi 2m để đi vào nhà cụ H1, gia đình ông B, bà Hà để bà được cấp GCNQSDĐ luôn trên đường đi này. Do đó, trong GCNQSDĐ không còn thể hiện đường đi, nhưng thực tế gia đình cụ H1 cùng con, cháu vẫn còn sử dụng đường đi này, vì thửa đất này còn trống, chưa làm nhà. Khi bà làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ cũng như làm thủ tục tách thửa các phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của gia đình cụ H1, thì gia đình cụ H1 cũng như các con, cháu trong gia đình cụ H1 không ai khiếu nại, cản trở. Theo bà, việc gia đình cụ H1 cũng như các con, cháu trong gia đình cụ H1 đổ bê tông đường đi là không đúng, vì trước đó bà đã bỏ tiền ra mua đường đi cho gia đình cụ H1, nên đường đi hiện đang tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho bà, sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông Th, bà Ph.

** Bản án số 02/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B S đã xử:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph: Buộc cụ Nguyễn H1, cụ La Thị H2; các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc Th2, Trần Thị H4, Nguyễn Thị Kim L và anh, chị Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Nô Đ, cháu Lê Nô Đ và cháu Lê Nô Q (do chị T và anh Đ đại diện theo pháp luật cho cháu Đ1 và cháu Q), Nguyễn Thị Cẩm Ch, Nguyễn B1 và Nguyễn Hòa N (do chị Ch và anh B1 đại diện theo pháp luật cho cháu N), Nguyễn Ngọc Th1, Nguyễn Ngọc T1, cháu Nguyễn Ngọc Ph1 và cháu Nguyễn Thị Bảo Ch1 (do ông Th2 và bà H4 đại diện theo pháp luật cho cháu Ph1 và cháu Ch1) phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất (đường bê tông) để trả lại 35,8m² đất (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch, huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph.

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

* Ngày 18 và ngày 19/4/2022, các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 02/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B S.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn H1, cụ La Thị H2 và các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc Th2, Trần Thị H4, Nguyễn Thị Kim L phát biểu ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử:* Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, vì để có cơ sở giải quyết vụ án một cách triệt để và đúng theo quy định của pháp luật, cần xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn H1 với bà Nguyễn Thị H5 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch; xem xét lại trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cũng như thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đơn kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L làm trong hạn luật định là hợp lệ theo Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm số 34/TBTL-TA ngày 23/8/2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2022/QĐ-PT ngày 17/11/2022, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo bản án số 02/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B S là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất*”. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, cũng như Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Th và bà Đặng Thị Ngọc Ph đều xác định tài sản (đường bê tông) gắn liền với phần đất tranh chấp là của gia đình cụ Nguyễn H1 và các con cháu của cụ H1, nên ông Th và bà Ph yêu cầu gia đình cụ H1 và những người sử dụng phần đất tranh chấp phải tháo dỡ tài sản (đường bê tông) gắn liền với phần đất tranh chấp, là yêu cầu được giải quyết đồng thời trong cùng vụ án, không phải là quan hệ pháp luật tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” cho chính xác.

[2] Xét kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc trước năm 1975 là đất của cha, mẹ cụ Nguyễn H1 là cố Nguyễn Q1 (chết năm 1989) và cố Phạm Thị Ch2 (chết năm 1975). Sau khi cha, mẹ của cụ H1 chết; cụ H1 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất này. Khoảng năm 2003 - 2004, các con của cố Q1 và cố Ch2 tranh chấp thừa kế, nhưng sau đó đã thỏa thuận về việc phân chia thừa kế quyền sử dụng đất được thể hiện tại Biên bản họp gia đình ngày 22/3/2004 (bút lục 248) và ngày 28/8/2010 (bút lục 250 - 252), trong đó các đồng thừa kế của cố Q1 và cố Ch2 thống nhất để cụ H1 làm thủ tục đứng tên trong GCNQSDĐ, sau đó có trách nhiệm phân chia cho các đồng thừa kế khác theo Biên bản họp gia đình.

Năm 2010, cụ H1 được UBND huyện B S cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 14, diện tích 1.411,1m², tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch vào ngày 27/12/2010 (viết tắt là thửa 14); đồng thời, cụ H1 được các đồng thừa kế giao quyền lập thủ tục tách thửa và lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất phân chia. Sau khi được giao quyền, cụ H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng 290m² đất (trong đó có 35,8m² đất hiện đang tranh chấp) cho bà Nguyễn Thị H5 – sinh năm 1967; cư trú tại tổ dân phố 6, thị trấn Ch thuộc một phần thửa 14, được UBND thị trấn Ch chứng thực ngày 29/3/2011. Phần đất cụ H1 chuyển nhượng cho bà H5, là phần đất ông Nguyễn Thanh L2 và ông Nguyễn Ng được phân chia thừa kế. Ngày 25/5/2011, bà H5 được UBND huyện B S cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 87, diện tích 290m², tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch (viết tắt là thửa 87). Năm 2013, bà H5 làm thủ tục tách thửa 87 thành 02 thửa là

thửa đất số 90, diện tích 114,7m² (viết tắt là thửa 90) và thửa đất số 91, diện tích 175,3m² (viết tắt là thửa 91), cùng tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch được UBND huyện B S cấp GCNQSDĐ cùng ngày 13/6/2013. Năm 2016, bà H5 chuyển nhượng thửa 91 cho ông Th, bà Ph. Theo GCNQSDĐ, thì thửa 87 cũng như thửa 91 không thể hiện đường đi hiện đang tranh chấp.

Năm 2018, ông Th và bà Ph tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 thửa đất số 96, diện tích 83,1m², tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho bà L1 vào ngày 04/01/2018 (viết tắt là thửa 96). Ông Th, bà Ph được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh B S chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ vào ngày 24/01/2018. Cũng trong năm 2018, ông Th và bà Ph làm thủ tục nhập thửa 91 và thửa 96 thành thửa đất số 97, diện tích 250,6m², tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho ông Th, bà Ph vào ngày 28/5/2018.

[2.2] Việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn cho rằng trong Biên bản họp gia đình ngày 28/8/2010 (bút lục 250 - 252), các đồng thừa kế của cố Q1 và cố Ch2 có thỏa thuận: ... *Phần đường vào nhà thờ thửa đất được phân chia cho ai thì phải có trách nhiệm chừa với bề ngang 2m để sử dụng chung, các chủ sử dụng có quyền đổi đất cho các hộ phía mặt tiền để ra đường bờ kè Bắc sông Tr B, nhưng không làm ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ gia đình...* nhưng khi làm thủ tục tách thửa, cơ quan có thẩm quyền không chừa đường đi vào các thửa đất được tách là lỗi của cơ quan Nhà nước, thì thấy rằng: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, thì: ... *Khu vực đô thị: Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 03 m và chiều sâu thửa đất tối thiểu 04 m;...*

Năm 2011, khi cụ H1 làm thủ tục tách thửa, UBND tỉnh Quảng Ngãi chưa có văn bản quy định khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 03m và chiều sâu thửa đất tối thiểu 04m. Do đó, việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn cho rằng lỗi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục tách thửa mà không chừa đường đi, là không có cơ sở.

[2.3] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn còn cho rằng tại Biên bản cam kết ngày 10/5/2011 (bút lục 07), cụ H1 và các ông, bà H5, C, Th2, B cũng đã thỏa thuận chừa diện tích đất trong thửa đất của mình để làm đường đi chung với chiều ngang 2m, thì thấy rằng: Biên bản cam kết ngày 10/5/2011 không thể hiện việc thỏa thuận chừa đường đi có chiều ngang 2m qua các thửa đất nào. Tuy nhiên, tại Biên bản cam kết ngày 01/6/2011 (bút lục 11), thể hiện: *Từ ngày 01/6/2011, bà H5 – chủ sử dụng thửa đất số 81; ông C – chủ sử dụng thửa đất số 82, cùng tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch*

không chứa diện tích đất nằm trong thửa đất của mình làm đường đi chung cho các hộ liền kề từ ngày 01/6/2011... Bản cam kết giữa 05 hộ ngày 10/5/2011 đến hôm nay, ngày 01/6/2011 không còn giá trị pháp lý... Điều đó, chứng tỏ bà H5 và ông C chỉ thỏa thuận chứa đường đi qua thửa 81 và thửa 82; trong khi đó, phần đất hiện đang tranh chấp thuộc thửa 91, được tách ra từ thửa 87. Mặt khác, theo như thỏa thuận của 05 hộ nói trên, thì Biên bản cam kết ngày 10/5/2011 không còn giá trị pháp lý, kể từ ngày 01/6/2011.

[2.4] Tại phần kết luận của Báo cáo số 01/BC-DC-XD ngày 07/12/2018 của Địa chính xây dựng UBND thị trấn Ch báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh nội dung tranh chấp đất đai giữa ông Th với ông B (bút lục 47 – 53), thể hiện: . . . *Ngoài diện tích tranh chấp lối đi hiện nay, ông Nguyễn Ngọc B còn lối đi khác để ra đường công cộng (phía Đông nhà ông Nguyễn Ngọc B đang ở)... Tại Biên bản làm việc ngày 28/7/2021 (bút lục 205 – 208), đại diện UBND thị trấn Ch cung cấp thông tin cho Tòa án, có nội dung: . . . Nguyên thửa đất số 14, diện tích 1.411,1m², tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch mà cụ H1 được UBND huyện B S cấp GCNQSDĐ vào ngày 27/12/2010 có 02 con đường đi vào thửa đất số 14, gồm đường đi ở phía Tây (tức đường đi giáp với thửa 87 mà cụ H1 chuyển nhượng cho bà H5) và đường đi phía Bắc thửa đất số 14 . . .*

[2.5] Tại Biên bản làm việc ngày 10/01/2023, người làm chứng là ông Lý Quốc Kh trình bày: ... *Nhà, đất ông đang ở thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch, huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện B S cấp GCNQSDĐ cho bà Lâm Thu H6 vào ngày 31/12/2007 (viết tắt là thửa 23). Ông nhận chuyển nhượng của bà H6 thửa 23 vào thời gian nào thì ông không nhớ, nhưng năm 2008 ông làm nhà và ở mãi cho đến nay. Hiện ông và vợ là bà Thái Thị Thu V chưa làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mà chỉ được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động tại trang 4. Vào thời gian nào, ông không nhớ nhưng ông và bà V có chuyển nhượng cho một số hộ phía sau nhà ông (phía Bắc) có đường đi ra đường T H (đường bờ kè), nên ông và bà V có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H5, ông Thái Thành C và cụ Nguyễn H1 một phần đất, cụ thể: Bà H5 và ông C, mỗi người nhận chuyển nhượng phần đất có chiều rộng mặt tiền (chiều ngang) là 4m; còn cụ H1 nhận chuyển nhượng phần đất có chiều rộng mặt tiền (chiều ngang) là 1,22m chạy thẳng ra mặt tiền đường bờ kè (tức đường T H), có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất ông Thái Thành C, phía Tây giáp thửa đất của ông, phía Nam giáp lề đường bờ kè, phía Bắc giáp thửa đất của ông Nguyễn Ngọc Th2. Phần đất mà cụ H1 nhận chuyển nhượng của ông và bà V chính là phần đất trước nhà ông Th2 hiện đang quản lý, sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng phần đất đường đi cho 03 người nói trên chưa được công chứng, chứng thực, chưa làm thủ tục tách và điều chỉnh diện tích trong GCNQSDĐ, nhưng 03 hộ đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ đó đến nay. Bản thân gia đình ông cũng đã làm nhà cấp 4 kiên cố trên phần đất còn lại, trong đó tường nhà cấp 4 phía Đông của ông giáp phần đường đi mà ông và bà V đã chuyển nhượng cho cụ H1, nay gia đình ông Th2 đang sử dụng. Ai là người xây bít và xây thời điểm nào đối với phần đường đi mà cụ H1 nhận chuyển nhượng của ông, nay gia đình ông Th2 đang sử dụng, thì ông không biết.*

Ông và bà V không xây, vì đã chuyển nhượng cho cụ H1 rồi. Ông xác định, ông không tranh chấp hay liên quan gì đến phần đường đi này....

[2.6] Như vậy, việc các ông, bà B, Th2, L kháng cáo cho rằng chỉ có đường đi duy nhất qua thửa đất của ông Th, bà Ph. Ngoài ra, không còn đường đi nào khác để ra đường công cộng là không có căn cứ và không đúng với thực tế sử dụng đất, nên không được chấp nhận.

[3] Ngày 03/4/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo (bổ sung) của ông Nguyễn Trọng H3 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H1 với bà H5, được UBND thị trấn Ch chứng thực ngày 29/3/2011; điều chỉnh quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11 do UBND huyện B S cấp cho bà H5 ngày 13/6/2013; công nhận diện tích đất 35,8m² là đường đi chung theo Bản cam kết ngày 10/5/2011 cho các hộ L, B, Th2 có đường đi ra đường công cộng, là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293, khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo, nên các ông, bà B, Th2, L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các ông, bà B, Th2, L không phù hợp với nhận định trên, nên không được chấp nhận

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 189, 500, 501, 502, 668 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 50, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 144, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên bản án số 02/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph. Buộc cụ Nguyễn H1, cụ La Thị H2; các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc Th2, Trần Thị H4, Nguyễn Thị Kim L và anh, chị Nguyễn Thị Cẩm T, Lê Nô Đ, cháu Lê Nô Đ và cháu Lê Nô Q (do chị T và anh Đ đại diện theo pháp luật cho cháu Đ1 và cháu Q), Nguyễn Thị Cẩm Ch,

Nguyễn B1 và cháu Nguyễn Hòa N (do chị Ch và anh B1 đại diện theo pháp luật cho cháu N), Nguyễn Ngọc Th1, Nguyễn Ngọc T1, cháu Nguyễn Ngọc Ph1 và cháu Nguyễn Thị Bảo Ch1 (do ông Th2 và bà H4 đại diện theo pháp luật cho cháu Ph1 và cháu Ch1) phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất (đường bê tông) để trả lại 35,8m² đất (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 11, thị trấn Ch, huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph quản lý, sử dụng.

(Phần đất các đương sự có trách nhiệm hoàn trả có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

3. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo thửa đất 7.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp 6.000.000 đồng, tổng cộng 13.000.000 đồng. Ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph tự nguyện chịu. Ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph tự nguyện chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai số AA/2018/0000746 ngày 25/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi. Ông Nguyễn Minh Th, bà Đặng Thị Ngọc Ph được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0003274, 0003275, 0003276 cùng ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B S, tỉnh Quảng Ngãi. Các ông, bà Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Ngọc Th2, Nguyễn Thị Kim L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp 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 Quảng Ngãi;
- TAND huyện B S;
- VKSND huyện B S;
- Chi cục THADS huyện B S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Trịnh Thị Thu Lan