TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1210 /2023/DS-PT
Ngày 19/12/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán:Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiến, Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/12/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 348/2023/DS-PT ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung"; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4673/2023/QĐ-PT ngày 10/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14491/2023/QĐ-PT ngày 30/10/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 15853/2023/QĐ-PT ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hố Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: A B, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: A B, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Khắc T là Luật sư Phạm Hoàn P, Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: C Chữ Đ, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc T1 là Luật sư Nguyễn Trọng H, Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (Có mặt).

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

1. Bà Võ Thị Khánh V, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: A B, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 36 Chữ Đ, Phường G, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thu T2, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D Đường V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1968 (Có mặt) và ông Nguyễn Văn Long C, sinh năm 1967 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: E ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Đức T4, sinh năm 1962 (Có đơn xin vắng mặt) và bà Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 5 đường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Cao T5, sinh năm 1966 (Có mặt) và bà Nguyễn Thị Kim L (Có mặt).

Địa chỉ: K ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Công T6, sinh năm 1971 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Đ (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: K ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng:

1. Ông Đèo Hoàng Vũ H1, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: 5 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Bùi Ngọc H2, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: E N, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Quốc T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Khắc T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 460 tờ bản đồ số 32 có diện tích 271,1m² tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H là của cha ông là ông Nguyễn Văn Đ1

để lại cho mẹ của ông là bà Trương Thị T8, ông Đ1 được quyền sử dụng thửa đất 231-1 tờ bản đồ số 21, khi ông còn sống đã phân chia đất cho các con và vợ như sau:

Cho ông Nguyễn Quốc T1 diện tích 130m² thửa 416 (đã được nhà nước thu hồi 24m² làm đường đi). Bà Nguyễn Thu T2 diện tích 121m² thửa 797. Ông Nguyễn Khắc T diện tích 122m² thửa 796. Ông Nguyễn Công T6 diện tích 122m² thửa 603. Phần còn lại diện tích 271,1m² thửa 460 nằm sau đuôi của các thửa đất trên, ông Đ1 để lại cho vợ là bà Trương Thị T8. Bà T8 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 460 tờ bản đồ số 32 (thửa 460 là phần còn lại của thửa 231-1 tờ bản đồ số 21).

Đến năm 2012 mẹ ông tặng cho ông thửa 460, chưa thực hiện thủ tục sang tên nhưng mẹ của ông đã cho quản lý phần đất này, đồng thời giao cho ông giữ các giấy tờ liên quan đến thửa 460. Do hai thửa đất, thửa 796 của ông và thửa 460 của mẹ ông không liền kề nhau, nếu chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 460 từ đất nông nghiệp thành đất ở thì thửa 460 và thửa 796, 797 phải phụ thuộc đường đi vào thửa 416 của Nguyễn Quốc T1. Từ những lý do đó, nên sau khi hỏi ý kiến chuyên môn về đất đai và ý kiến của Nguyễn Thu T2 em của ông và T1, nên anh em thống nhất lập thủ tục tặng cho các thửa 796, 797 và thửa 460 của mẹ ông cho ông, sang cho em trai ông là Nguyễn Quốc T1 đứng tên các thửa 796, 797 và luôn cả thửa 460 để hoàn tất thủ tục giấy tờ cho gia đình ông, vì thửa 416 của Nguyễn Quốc T1 có vị trí tiếp giáp đường lộ và liền kề thửa 460 và có đường đi.

Đến năm 2014 ông Nguyễn Quốc T1 hoàn tất được chuyển mục đích sử dụng của cả ba phần đất đó nhưng còn nợ phần tiền thuế chuyển mục đích sử dụng. Năm 2015 ông ký hợp đồng san lấp mặt bằng ba phần đất đó với số tiền 86.640.000 (tám mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn)đồng (Công ty TNHH V2, địa chỉ A18, Quốc lộ B, ấp M, Xuân Thới Đ2, huyện H). Năm 2016 ông nhận chuyển nhượng thửa 603 từ em ông là Nguyễn Công T6. Tháng 6/2017 đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền thuế quyền sử dụng đất của thửa 460 số tiền đã đóng là 106.368.500 (một trăm lẻ sáu triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm)đồng, trong đó thửa 796 số tiền đã đóng 58.658.100 (năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn một trăm đồng). Em gái ông là Nguyễn Thu T2 thay ông đi nộp. Trước đây, ông có hứa cho em T2 và ông T1 mỗi người 70m² có vị trí phía sau thửa 416 và 797 thuộc thửa 460 mẹ cho ông để nối thẳng với thửa đất của mỗi người. Vì vậy, ngày 11/10/2017 ông T1 có làm đơn xin cứu xét gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, xin tách một phần của thửa 460 diện tích 70m² nhập vào thửa 416 của ông Nguyễn Quốc T1, còn lại diện tích khoảng 200m² ông T1 xin trả lại cho ông trong thửa 460 để nhập vào thửa 603 (ông T mua của ông Nguyễn Công T6). Tháng 11/2017 ông T1 làm thủ tục tặng cho lại thửa đất 796 và 797 cho ông và em

Nguyễn Thu T2, còn lại thửa 460 thì ông T1 chưa làm thủ tục trả lại cho ông. Lúc này, giữa ông và Nguyễn Quốc T1 có mâu thuẫn với nhau về việc ông không muốn gia đình T1 ở nhờ nhà của ông tại địa chỉ A B, Phường F, quận T. Năm 2018, lúc ông đi du lịch không có nhà, ngày 13/01/2019 ông T1 xây nhà trên thửa 416 và tự ý ngăn vách tường xây kiên cố chiếm giữ 70m² của thửa 460 mà ông đã hứa cho T1.

Khi xây nhà thì T1 đã xây hàng rào chiếm dụng lối đi hẻm chung của các thửa 796, 797, 603 bằng cách xây hàng rào sắt kiên cố. Tháng 3/2019 T1 yêu cầu ông đưa cho T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 460 để thực hiện việc tách thửa nhưng không thực hiện và giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trả lại cho ông. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Quốc T1 trả lại cho ông thửa đất 460 tờ bản đồ số 32 diện tích 271,1m² tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H; tháo dỡ toàn bộ cửa cổng trả lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu cho các thửa 796, 797, 603.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Quốc T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 460 tờ bản đồ số 32; diện tích 271,1m2 là của mẹ ông cho ông theo Hợp đồng tặng cho số 00526 ngày 04/01/2013 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh và ông đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00164 ngày 02/4/2014, vì ông là con trai út sống với cha mẹ từ nhỏ đến khi cha mẹ mất. Trước khi cha mẹ qua đời, mẹ ông có cho ông khi bà con minh mẫn và anh em không ai thắc mắc về vấn đề này. Nay ông T cùng các anh em trong gia đình làm chứng cho rằng phần đất thửa 460 mẹ tặng cho ông T để khởi kiện ông là vô lý, không có cơ sở. Khi đó, ông hợp thức hóa quyền sở hữu theo luật đất đai, ông có ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 16/4/2014 số tiền 110.417.000 (Một trăm mười triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng). Năm 2017 ông có làm giùm từ đất nông nghiệp sang đất nhà ở cho ông Nguyễn Khắc T thửa 796 diện tích 118,3m² và bà Nguyễn Thu T2, em ruột ông thửa 797 tờ bản đồ số 32 diện tích 120m². Ông T và bà T2 có đến phòng công chứng chuyển sang tên ông là Nguyễn Quốc T1 để tiện việc chuyển đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sổ hồng) vì phần đất thửa 416 của ông nằm liền kề với hai thửa 796 và 797. Sau khi làm xong ông thực hiện thủ tục trả lại cho bà T2 và ông T. Ông T có cho ông mượn tiền để đóng tiền nợ thuế đất 460, ông T nhờ người đi đóng giùm (nhờ ai ông không biết…) và giữ luôn biên lai đóng thuế này không đưa cho ông. Nếu ông T cần, ông sẽ trả lại tiền thuế đồng thời ông T trả lại hiện trạng ban đầu thửa đất 460 tờ bản đồ 32 mà ông tự ý xây dựng trên đất. Không phải đi đóng thuế giùm lại cho rằng đất mẹ cho ông T, còn hợp đồng kinh tế là do ông Nguyễn Khắc T đại diện đứng ra đổ đất cho 05 miếng đất liền kề là thửa 603, 796, 797, 416, 460 anh em chúng tôi cùng bàn bạc đổ đất và đã thanh

toán cho ông T số tiền này rồi. Hiện tại, ông T đang xây lấn trên diện tích 460, đề nghị ông T trả lại hiện trạng ban đầu.

Về lối đi chung: Thửa 416 tờ bản đồ số 21 diện tích 106m² là của cha ông cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông và Võ Thị Khánh V (vợ ông) đồng sở hữu phần đất này và xây nhà trên thửa đất này theo Giấy phép xây dựng số 3574 UBND huyện H ngày 29/9/2017, gia hạn cấp phép 12 tháng kể từ ngày 29/9/2018; số nhà được cấp số F, Đường số C, M, xã X, huyện H, trước nhà có cổng lớn và nhỏ, một phần giáp ranh giữa nhà ông và đất bà T2. Ông có hứa cho ông T và bà T2 đi nhờ công nhỏ nhà ông để ra Đường số C, thực chất đất của ông T và bà T2 có đường chính ra hẻm K và ra Đường số D, nhưng nhà nước không công nhận đường. Bản cam kết chừa đường đi của T2 và T để hợp thức hóa hai phần đất của T2 và T nhưng không được Nhà nước công nhận, ông là người đứng ra làm giùm bà T2 và ông T, ông T và bà T2 đã đập bức tường giáp ranh đất của ông khoảng 02m, nhưng ông không có ý kiến gì cũng như không có yêu cầu gì với ông T và bà T2, đồng ý cho họ đi đường nội bộ ra cổng nhỏ ra Đường số C, đến ngày 06/7/2020 ông có đơn gửi Tư pháp UBND xã X không cho ông T và bà T2 đi nhờ. Vì đây là phần sân, phần cổng nhà của ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc không cho đi nhờ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Võ Thị Khánh V trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Quốc T1. Thửa đất 460 tờ bản đồ số 32 diện tích 271.1m² tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H là quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Quốc T1, được nhà nước công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 761426 do UBND huyện H cấp ngày 02/4/2014, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00164. Về lối đi chung là do thửa 416 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã X do ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB042880 ngày 24/01/2005, vì là phần sân phần cổng nhỏ của nhà bà, ông T1 chồng bà cho đi nhờ, nay bà không cho đi là để bảo vệ tín mạng, sức khỏe của gia đình bà.

- Các anh chị em của ông T và ông T1 là ông Nguyễn Văn T7, ông Nguyễn Cao T5 (Vợ là bà Nguyễn Thị Kim L), ông Nguyễn Đức T4 (Vợ bà Nguyễn Thanh V1), bà Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu T3 cùng có lời trình bày: Nguồn gốc thửa 460 tờ bản đồ số 32 là của cha mẹ để lại cho mẹ, cha mẹ ông có thửa đất rất lớn, sau này chia tách cho tất cả các con mỗi người một phần, trong đó cho T1, T, T2, T6 diện tích bằng nhau, còn một phần của thửa lớn có diện tích là 271,1m² (thửa 460) có vị trí phía sau các thửa đất trên là của cha để lại cho mẹ của ông là bà Trương Thị T8, mẹ của ông cho ông T phần đất này. Do đất không có đường đi nên ông T và bà T2 nhờ ông T1 đứng tên các thửa 460 và thửa 796, 797 để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng, phần

đất thửa 460 này ông T có ý định sau này cũng sẽ cho lại các anh em đang có thửa đất tiếp giáp mỗi người phần đất phía sau khoảng 70m² cho liền kề, chứ T cũng không giữ cho mình.

Khi ông T1 xây nhà cuối năm 2018 thì ông T1 xây thẳng từ trên xuống ngăn cách phần đất khoảng 70m² của thửa 460 của mẹ đã cho T, mà T đang nhờ T1 đứng tên và T1 xây luôn cổng rào của nhà T1, không giữ hiện trạng lối đi chung cho các anh em đi vào nhà của mình như trước đây. Phần đường đi qua các thửa đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận cho cha ông là ông Nguyễn Văn Đ1, sau này Nhà nước yêu cầu mở đường đi thì hiện nay đường đi này đi qua các thửa đất của T2, T6, Thiệu T9 là lối đi chung đổ bê tông, ông T là người bỏ tiền ra, ông là người trực tiếp mua vật liệu và đổ đường bê tông, khi tách thửa địa phương yêu cầu phải mở đường đi, hiện đường đi này nằm trong quy hoạch lộ giới. Nay đề nghị ông T9 mở cổng như hiện trạng trước đây.

- Ông Nguyễn Công T6 trình bày: Giữa ông và ông T, T9 không có mâu thuẫn gì. Cha mẹ đã chia đều đất cho tất cả 11 anh chị em. Còn lại một phần đất phần hậu tiếp giáp với đất của ông (đã bán cho T), của T, của T2 và của T9 diện tích khoảng 271,1m² là của cha mẹ, khi cha chết cha để lại cho mẹ, mẹ đứng tên. Khi mẹ ông còn sống, thì tất cả anh em trong gia đình không có mâu thuẫn gì với nhau, rất thuận thảo, ai làm được thì anh em mừng chứ không ganh tỵ, cha mẹ thì chia đất cho 11 anh em rất đều, riêng thửa 460 là thửa hậu nằm sau thửa đất 603 của ông, của T2, của T và T9 là của mẹ, có 01 lần ông ngồi nói chuyện với mẹ ông thì mẹ ông có nói: "Mẹ cho thửa đất phía sau (nói thửa 460) cho T9 rồi con đừng buồn". Ông làm ăn thua lỗ nên bán thửa đất 603 cho ông T, ông và ông T có mâu thuẫn là ông giận ông T, khi bán thửa đất 603 cho ông T, có thỏa thuận 05 năm sau cho ông chuộc lại, nhưng khi ông xin chuộc thì T không đồng ý, nay ông cũng không muốn chuộc nữa. Ngoài ra, giữa ông và ông T không có mâu thuẫn khác.

Còn phần đất đường đi từ thửa đất của ông (đã bán cho T) kéo đến thửa của T9 là không có đường đi, trước đây đường đi từ Đường số 4 đến đất của ông và còn thửa của T, T2 và T9 thì không có lối đi, mà khi ông còn sinh sống trên nhà đất của ông (thửa 603) thì ông tự mở đường, đắp bờ từ đất của ông đến thửa của T9, nhưng chỉ tráng xi măng đến đường vào thửa đất của ông, còn thửa của T, T2 và T9 thì đáp bờ chứ không tráng xi măng và thu tiền của các hộ dân gần đó. Trước đây, ông có dựng quán cà phê trên đất và ông có làm cửa rào tự phát để rào quanh khuôn viên đó. Chứ khi cha mẹ còn sống không làm cửa. Đường đi là do tự mở để có đường đi vào đất của mình vẫn nằm trên các thửa đất. Yêu cầu của ông T với T9 thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, vì anh em ông hiện nay không thể ngồi lại nói chuyện được.

Vợ ông là bà Nguyễn Thị Đ cũng có mặt theo ông, nhưng việc này của riêng anh em ông, không liên quan đến vợ ông, ông không cho vợ tham gia hay có ý kiến gì cả, dâu, rễ không nên tham gia, chỉ có anh em giải quyết với nhau. Do đó, việc vợ ông vắng mặt không được tham gia.

Người làm chứng trình bày:

- Ông Bùi Ngọc H2 trình bày: Ông là bạn của ông Nguyễn Khắc T hơn 30 năm và rất thân thiết với tất cả thành viên của gia đình ông T, từ lúc cha mẹ ông T còn sống và hiện nay cũng vẫn giữ mối quan hệ với tất cả anh em trong gia đình ông T, ông T9. Giữa ông và tất cả anh em trong gia đình ông T không có mâu thuẫn gì. Ông cam kết trình bày trung thực những nội dung bản thân mình được chứng kiến và làm chứng trong sự việc mẹ của T cho đất ông T nhưng nhờ ông T9 đứng tên. Trong gia đình ông T là người quán xuyến tất cả mọi việc, lo lắng cho mẹ cũng như anh em trong gia đình về kinh tế…Cách đây khoảng 2-3 năm ông có nghe thông tin ông T9 đang thực hiện thủ tục trả cho ông T thửa đất 460, hiện đang thực hiện, nhưng thủ tục đến đâu thì không rõ lắm vì chơi thân với gia đình T9 và Thiệu nên mọi sự việc trong nhà thì ông được người nhà thông tin. Theo ông biết thì do khi T9 xây nhà T9 có thực hiện thủ tục trả nhưng do thủ tục giấy tờ và quy định pháp luật về đất đai khó khăn cho việc tách thửa nên đó cũng là lý do Thúc nổi lòng tham.

- Ông Đèo Hoàng Vũ H1 trình bày: Ông là bạn của ông Nguyễn Khắc T và rất thân thiết với tất cả thành viên của gia đình ông T, từ lúc cha mẹ ông T còn sống và hiện nay cũng vẫn giữ mối quan hệ với tất cả anh em trong gia đình ông T và ông T9. Giữa ông và tất cả anh em trong gia đình ông T9, ông T không có mâu thuẫn gì. Ông trình bày trung thực những nội dung ông được chứng kiến. Do ông cùng buôn bán gần cửa hàng của T9 và T, ông từng nghe, chứng kiến T9 và T nói chuyện về phần đất Thúc đứng tên dùm cho T tại H, T9 nói rằng T9 sẽ trả lại phần đất mà T9 đứng tên dùm cho T :..tôi sẽ trả lại đất cho anh T nhưng tôi chưa rảnh để đi làm thủ tục…". Ông T có nói với T9: " .. Thúc không làm được thì đưa lại hồ sơ cho anh đi làm.." "T9 nói: "…Đang làm còn lại không được thì sao mà làm.. Thiệu nói ".. anh làm được..". Ông từng nghe T9 và T nói về vấn đề này rất nhiều lần.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc T đối với ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung".

1.1. Buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V trả lại cho ông Nguyễn Khắc T thửa đất 460, tờ bản đồ số 32 diện tích 271,1m² tọa lạc tại ấp

M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (thể hiện vị trí khu đất trên bản đồ là khu 1 (1a, 1b)). Ông T được quyền sở hữu thửa đất 460, tờ bản đồ số 32.

Ông Nguyễn Khắc T được liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo Quyết định của bản án.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V tháo dỡ toàn bộ cửa cổng sắt (thể hiện vị trí là khu 2 trên bản đồ, có cổng sắt chiều ngang cổng là 6,07m, chiều dài 2,00m; 3,26m) trả lại lối đi chung cho ông Nguyễn Khắc T (thửa 796, 603), bà Nguyễn Thu T2 (thửa đất 797) tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm do đạc bản đồ chi nhánh H3 cung cấp).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 49/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 21/6/2023, bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do cho rằng Tòa án sơ thẩm xét xử chưa khách quan và không đúng quy định pháp luật.

** Tại phiên toà phúc thẩm:*

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa cấp Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Ông T1 trình bày thửa đất 460, tờ bản đồ số 32 diện tích 271,1m² tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh mẹ ông cho các anh chị em, ông đại diện đứng tên cho ông T, ông T6, bà T2 chứ không phải đứng tên giùm cho một mình ông T. Phần thửa đất này có phần của ông, ông đề nghị Tòa phúc thẩm xác định phần đất 70m² ông đã xây tường thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông. Về phần đường đi thì ông đồng ý tháo dỡ cổng sắt để làm đường đi chung nhưng với điều kiện ông T cũng phải tháo dỡ phần cổng trên thửa đất 796 của ông T.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì: Tại cấp sơ thẩm ông T6 có lời khai bà T8 cho ông T1 thửa đất 460 nhưng tòa sơ thẩm không chấp nhận lời khai này là không khách quan. Căn cứ vào Giấy chứng nhận thửa đất do ông T1 đứng tên và nội dung nói chuyện trong các file ghi âm có nội dung ông T và ông T1 xác nhận thửa đất này ông T1 đại diện đứng tên giùm cho các anh em, do đó thửa đất này có phần của ông T1. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm sửa nội dung bản án sơ thẩm công nhận một phần quyền sử dụng đất diện tích 70m² của thửa đất 460 cho ông T1.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thanh V1, ông Nguyễn Văn Long C có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông Nguyễn Công T6, bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt không có lý do. Tòa án căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông T1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận một phần quyền sử dụng đất diện tích 70m² của thửa đất 460 cho ông T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Công văn số 28755/CNHM của Văn phòng Đ3 Chi nhánh huyện H3 cung cấp thông tin về thửa đất đang tranh chấp, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00164 ngày 02-4-2014 và lời khai xác nhận của

các đương sự có cơ sở xác định: Thửa đất 460, tờ bản đồ số 32, diện tích 271,1m²trước đây thuộc một phần của thửa 213-1, tờ bản đồ số 21 là của ông Nguyễn Văn Đ1 (Cha ông T, ông T1), phần đất này ông Đ1 chia cho vợ là bà Trương Thị T8 (Mẹ ông T, ông T1). Xét lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T trình bày: Khi còn sống mẹ ông là bà Trương Thị T8 cho ông thửa đất 460 và ông quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến nay. Do thửa đất này là đất nông nghiệp muốn chuyển mục đích sử dụng đất thì phải phụ thuộc vào thửa 416 do ông Nguyễn Quốc T1 có đường đi ông đã nhờ ông T1 đứng tên giùm các thửa 796 của ông T, 797 của bà T2 và có cả phần diện tích còn lại của bà T8 nằm trong thửa 213-1 là thửa 460. Vì vậy, ngày 04/01/2013 bà Trương Thị T8 lập Hợp đồng công chứng tặng cho thửa 460 sang tên ông T1 mà không phải ký hợp đồng tặng cho ông T.

Xét thấy tại "Đơn xin cứu xét" ngày 11/10/2017 (bút lục 320-321) của ông Nguyễn Quốc T1 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H: Nội dung ông T1 thừa nhận đứng tên giùm thửa đất 460 cho ông T, cụ thể ông T1 ghi: "…vì thực chất phần thửa 460, tờ bản đồ số 32 là của anh tôi Nguyễn Khắc T được mẹ tôi tặng cho lại, nhưng vì thuận tiện cho việc giao dịch và làm giấy tờ nên tôi tạm đứng tên dùm. Nay tôi phải trả phần đất trên cho anh tôi và được anh tôi đồng ý cho lại 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 32 diện tích 70m². Phần còn lại khoảng 200m² gộp vào thửa 603 của anh tôi…". hiện trạng ông T1 đã xây bức tường (chiều ngang 6,50m x chiều dài 10m) trên phần đất thửa 460 nối với thửa đất 416 của ông T1, điều này phù hợp với nội dung đơn xin cứu xét. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất 460, tờ bản đồ số 32, diện tích 271,1m² mẹ của ông T tặng cho ông T, nhờ ông T1 đứng tên giùm ông T, nhằm mục đích hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất như nguyên đơn trình bày là có cơ sở.

Căn cứ vào lời khai của các anh chị em của ông T và ông T1 là ông T7, ông T5, ông T4, bà T2, bà T3 đều xác nhận thửa đất 460 bà T8 tặng cho ông T và ông T là người quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2012 cho đến nay. Căn cứ Hợp đồng san lấp mặt bằng ký giữa ông T và Công ty TNHH V2 ngày 04/3/2015 (bút lục 348-349) ông T thuê công ty V2 san lấp mặt bằng thửa đất này, việc ông T san lấp được em gái là bà T2, anh trai là ông T7 và bị đơn ông T1 xác nhận có việc san lấp này. Việc ông T quản lý, sử dụng đất còn thể hiện chính ông T là người ký hợp đồng cho thuê mặt bằng bán trái cây và ông T có nhờ anh trai là Nguyễn Văn T7 trông coi quản lý thửa đất. Ông T7 cũng thừa nhận ông được ông T nhờ trông coi nhà đất của các thửa 460, 797, 603 và hiện nay ông vẫn là người quản lý trông coi. Ngoài ra, căn cứ vào Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 1318180, 1318150, 1318196 ngày 27/6/2017 (bút lục 352-354) thể hiện bà Nguyễn Thu T2 là người nộp thuế tiền sử dụng đất cho thửa 460, điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn ông T, bị đơn ông T1

và bà T2 chính ông T là người đưa tiền cho bà T2 đi nộp thuế. Ông T1 cũng xác nhận ông T là người đóng thuế tiền sử dụng đất nhưng là do ông mượn tiền ông T để nộp thuế, lời khai này của ông T1 không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, trong nội dung nói chuyện trong các file ghi âm do nguyên đơn nộp, ông T1 thừa nhận đứng tên giùm thửa đất trên cho ông T, cụ thể ở đoạn: ... *ông T nói: ".. M bảo mẹ cho anh miếng đất khoảng 300m mẹ đứng tên. Anh bảo thôi mẹ cho con thì con cảm ơn nhưng mẹ cho con thì con cắt lại cho mấy em đều xuống, T1 miếng, T2 một miếng đúng chưa. Mẹ bảo mẹ sang tên cho anh đúng chưa? Ông T1 đáp: ..Đúng...".* Nội dung các cuộc nói chuyện này ông T1 thừa nhận. Như vậy lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định thửa đất 460 tờ bản đồ số 32 diện tích 271,1m² mẹ của ông T tặng cho ông T, ông T nhờ ông T1 đứng tên giùm, nhằm mục đích hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.Về lối đi chung xét: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 09/9/2020 ghi nhận: Phần lối đi chung bắt đầu từ phần đất thửa 416 thửa của ông T1 đi qua các thửa 797,796, 603…. phần lối đi từ thửa 416 vào có hai cổng sắt do ông T1 xây kiên cố..". Thửa 416 của ông T1 diện tích 130m², nhưng bị thu hồi diện tích là 24m² để làm đường đi. Do đó, "Đơn xin giao đất" ngày 28/9/2004 ông T1 xin sử dụng diện tích 106m², "Giấy thỏa thuận bồi thường để lập hồ sơ sử dụng đất" có xác nhận của địa phương ngày 07/10/2004 do ông T1 lập, có chữ ký của ông Đ1 thể hiện diện tích sử dụng thửa đất của ông T1 trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 106 đã trừ lộ giới 24m², được thu hồi theo Quyết định số 20 ngày 24/01/2005. Tại bản tường trình và cam kết ngày 27/10/2017 do ông Nguyễn Quốc T1 lập, được công chứng chứng thực tại Phòng C2 địa chỉ 9 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng nội dung : "… tôi xin cam kết con hẻm khoảng 3m tôi chừa ra để làm lối đi chung cho các hộ trong thửa 416, 797, 796, 603, 460…". Và thực tế, cửa cổng ông T1 xây bít không thuộc phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 416 của ông T1. Do đó, tòa cấp sơ thẩm căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc ông T1, bà V1 có trách nhiệm tháo dỡ cổng rào, trả lại lối đi hiện hữu cho ông T, bà T2 đi vào thửa đất 797, 796, 603 là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông T1 yêu cầu công nhận một phần quyền sử dụng đất diện tích 70m² của thửa đất 460 cho ông vì ông T1 cho rằng thửa đất này mẹ ông cho các anh em trong đó có ông, ông đại diện đứng tên giùm cho ông T, bà T2 chứ không phải đứng tên giùm cho một mình ông T. Yêu cầu này của ông T1 không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích ở trên.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự

sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 158, Điều 221, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 Nguyễn Quốc T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc T đối với ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung".

1.1. Buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V trả lại cho ông Nguyễn Khắc T thửa đất 460, tờ bản đồ số 32, diện tích 271,1m² tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (thể hiện vị trí khu đất trên bản đồ là khu 1 (1a, 1b)). Ông T được quyền sở hữu thửa đất 460, tờ bản đồ số 32.

Ông Nguyễn Khắc T được liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo Quyết định của bản án.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V tháo dỡ toàn bộ cửa cổng sắt (thể hiện vị trí là khu 2 trên bản đồ, có cổng sắt chiều ngang cổng là 6,07m, chiều dài 2,00m; 3,26m) trả lại lối đi chung cho ông Nguyễn Khắc T (thửa 796, 603), bà Nguyễn Thu T2 (thửa đất 797) tọa lạc tại ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm do đạc bản đồ chi nhánh H3 cung cấp).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 49/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn)đồng. Ông T không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn hoàn trả cho ông Nguyễn Khắc T số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 (mười chín triệu năm trăm nghìn)đồng tạm nộp theo biên lai thu số AA/2019/ 0078147 ngày 03/6/2020.

2.2. Chi phí tố tụng: Chi phí định giá 5.000.000 (năm triệu)đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chổ là 5.000.000 (năm triệu)đồng, chi phí đo đạc 4.688.530 (bốn triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn năm trăm ba mươi)đồng. Tổng cộng 14.688.530 (mười bốn triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn năm trăm ba mươi)đồng. Ông Nguyễn Quốc T1, bà Võ Thị Khánh V phải chịu. Ông Nguyễn Khắc T đã nộp các khoản tiền trên, ông T1, bà V có trách nhiệm trả cho ông T tổng cộng 14.688.530 (mười bốn triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn năm trăm ba mươi)đồng.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn)đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn)đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0016600 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, ông T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;

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

- Chi cục THADS huyện Hóc Môn, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

Lê Thị Anh Minh