

**TÒA ÁN NH DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 237/2023/DS-ST

Ngày: 19/12/2023

Về việc: “*Tranh chấp: Quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NH DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Hùng.

Các Hội thẩm Nh dân: 1. Ông Trần Công Danh

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Linh – Thư ký Tòa án Nh dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nh dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nh dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công Khi vụ án thụ lý số: 112/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022, về việc “*Tranh chấp: Quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1583/2023/QĐST-DS ngày 28/11/2023, giữa các đương sự:

*** NguY1 đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1931;

Địa chỉ: Số nhà B16/4, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Trịnh Thị Đ, sinh năm 1921 (đã chết).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị Đ, gồm:

2.1. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1931; Nơi cư trú: B16/4, tổ 2, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; Nơi cư trú: B16/4, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

2.3. Bà Nguyễn Ng1 Ch, sinh năm 1955; Nơi cư trú: 556/12, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

2.4. Bà Nguyễn Ng1 H, sinh năm 1964; Nơi cư trú: 570/55/13, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

2.5. Bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, sinh năm 1961; Nơi cư trú: 556/10, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

2.6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; Nơi cư trú: 570/55/15, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

2.7. Bà Nguyễn Ng1 L, sinh năm 1969; Nơi cư trú: 128/55/6/2, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

2.8. Bà Nguyễn Ng1 B, sinh năm 1976; Nơi cư trú: B16/4, tổ 2, khu phố 5, phường T, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B là:

Ông Nguyễn Ng1 H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 260/2 đường Võ Thị Sáu, khu phố 2, phường Thông Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy uỷ quyền của ông Nh ngày 09/6/2022 và Giấy uỷ quyền của bà L, bà Ch, bà H, bà Ng, bà T, bà L và bà B ngày 15/4/2023).

*** Bị đơn:**

1. Ông Phan Thanh D, sinh năm 1983;

2. Bà Trần Thị Tuyết H, sinh năm 1961;

3. Ông Nguyễn Viết Ph, sinh năm 1988;

4. Bà Đinh Thị Huyền Ch, sinh năm 1976;

5. Bà Phan Thị Thanh Th, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Tổ 12, Khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn: ông D, bà H, ông Ph, bà Ch, bà Th là: ông Kiều Thành Tr, sinh năm 1984 - Địa chỉ: 53 Đỗ Văn Thi, phường Hiệp Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản uỷ quyền ngày 28/12/2020).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: ông Phạm Việt T, sinh năm 1990, là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV T N Hải - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí M; Địa chỉ liên hệ: 53 Đỗ Văn Thi, phường Hiệp Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hoà;

Địa chỉ: Trung tâm Hành chính công thành phố Biên Hòa – Số 255 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Khôi Ng, sinh năm 1980. Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà.

2. Bà Trương Thị Q, sinh năm 1959;

Địa chỉ: số nhà 16/4, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957 (đã chết)

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C, gồm:

3.1. Bà Trương Thị Q, sinh năm 1959;

3.2. Chị Trương Hồng Ng, sinh năm 1986;

3.3. Anh Nguyễn Trương Trọng Nh, sinh năm 1991;

3.4. Chị Nguyễn Trương Hồng Đ, sinh năm 1992;

3.5. Chị Nguyễn Trương Thúy V, sinh năm 1996;

3.6. Anh Nguyễn Trương Trọng T, sinh năm 1997;

3.7. Anh Nguyễn Trương Trọng T1, sinh năm 1990;

3.8. Chị Nguyễn Trương Hồng Ng1.

Cùng địa chỉ: số nhà 16/4, tổ 1, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Nguyễn Thị Bình Y, sinh năm 1991 (là em của bị đơn ông Ph);

5. Bà Nguyễn Thị Bình Y1, sinh năm 1991 (là em của bị đơn ông Ph);

6. Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1981 (là vợ của bị đơn ông D);

7. Chị Phan Thị Kiều M1, sinh ngày 25/11/2004 (là con của bị đơn ông D)

8. Cháu Phan Hoàng Mỹ Ng1, sinh ngày 05/9/2010 (là con của bị đơn ông D)

Do ông Phan Thanh D và bà Hoàng Thị M là người đại diện hợp pháp cho cháu Ng1.

9. Ông Ôn Cẩm Thành, sinh năm 1974 (là chồng của bị đơn bà Ch);

10. Cháu Ôn Đình Thiên L, sinh ngày 25/01/2009 (con của ông Thành và bị đơn bà Ch)

11. Cháu Ôn Đình Thiên H, sinh ngày 12/10/2015 (con của ông Thành và bị đơn bà Ch)

Do bà Đinh Thị Huyền Ch và ông Ôn Cẩm Thành là người đại diện hợp pháp cho cháu L, cháu H.

12. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 (là chồng của bị đơn bà H);

13. Chị Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1989 (là con của bị đơn bà H);

14. Anh Nguyễn M Kh, sinh năm 1990 (là con của bị đơn bà H);

15. Chị Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1994 (là con của bị đơn bà H);

16. Cháu Nguyễn Đan UY1, sinh ngày 30/7/2014 (là con của chị Nguyễn Thị Thanh L1, cháu của bị đơn bà H). Do chị Nguyễn Thị Thanh L1 là người đại diện hợp pháp cho cháu UY1.

17. Bà Phan Thị V2, sinh năm 1955 (là mẹ của bị đơn bà Th);

18. Ông Nguyễn M Ch, sinh năm 1981 (là chồng của bị đơn bà Th);

19. Chị Nguyễn Thị Thuý V3, sinh năm 2003 (là con của bị đơn bà Th);

20. Cháu Nguyễn Y Nhi, sinh ngày 19/6/2020 (con của bị đơn bà Th)

Do bà Phan Thị Thanh Th và ông Nguyễn M Ch là người đại diện hợp pháp cho cháu Nhi.

Cùng địa chỉ: Tổ 12, Khu phố 5, phường T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông Tr, bà Y có mặt; ông NguY1, bà Y1, bà M, chị M1, ông Th, ông N, chị Bích Th, anh Kh, chị L1, bà V2, ông Ch, chị V3 có đơn xin vắng mặt; bà Q, chị Ng, anh Nh, chị Đ, chị V, anh Trọng T, anh T1, chị Ng1 vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/7/2022 của nguY1 đơn, lời Khi trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa - Người đại diện theo ủy quyền của nguY1 đơn, ông Nguyễn Ng1 H trình bày:**

- Về nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16, phường T: Ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ là chủ sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16 phường T, thành phố Biên Hòa, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271816 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/4/2014, có diện tích 1.892,9m². Giáp ranh với thửa đất của ông Nh, bà Đ (tại các mốc ranh 11, 12, 13, 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thửa đất số 91, tờ bản đồ địa chính số 16 phường T của bà Trương Thị Q. Vào năm 2016, gia đình ông Nh, bà Đ đồng ý cho bà Q mượn tạm một phần đất của thửa đất số 44 nói trên để mở rộng lối đi vào khu nhà trọ của bà Trương Thị Q trên thửa đất số 91, việc cho mượn đất giữa ông Nh, bà Đ với bà Q hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói, không lập văn bản.

Khoảng cuối năm 2016 và năm 2017, bà Q bán các phòng trọ lại cho một số người (nay là các bị đơn), những người mua nhà đến ở tiếp tục sử dụng phần diện tích lối đi mà bà Q đã mượn của bên ông Nh. Việc mua bán nhà đất giữa bà Q với các bị đơn cũng như việc bà Q thỏa thuận với các bị đơn về đường đi như thế nào thì gia đình ông Nh, bà Đ không biết.

Thời gian đầu những người mua nhà của bà Q chuyển đến sống và sinh hoạt bình thường, nên gia đình ông Nh, bà Đ vẫn để họ đi lại. Đến cuối năm 2019, do tình hình an ninh trật tự phức tạp, nên phía gia đình ông Nh, bà Đ đã yêu cầu bà Q trả lại phần đất đã cho mượn để xây lại tường rào theo ranh đất. Ngày 10/12/2019, bà Q đã đồng ý trả lại và làm “Giấy trả lại đất đã mượn tạm” cho ông Nh, bà Đ.

Vào tháng 8/2020, gia đình ông Nh có làm đơn xin phép xây tường rào gửi UBND phường T và Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa, đã được Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa trả lời bằng văn bản số 2138/PQLĐT.XD ngày 25/9/2020 là việc làm hàng rào để bảo vệ ranh đất của gia đình ông Nh tại thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16 phường T là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

Tuy nhiên, khi gia đình ông Nh, bà Đ tiến hành xây lại hàng rào để bảo vệ ranh đất, đồng thời tự nguyện để lại một phần diện tích đất để làm đường đi có chiều ngang khoảng 2m, dài 12,5m nhưng gia đình các bị đơn là các ông (bà): Ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Viết Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch và bà Phan Thị Thanh Th, không đồng ý cho gia đình ông Nh xây lại tường rào. Sự việc tranh chấp đã được UBND phường T làm việc và hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Việc các bị đơn gây cản trở, cố tình không trả lại diện tích QSD đất mà gia đình các bị đơn đang sử dụng làm lối đi nói trên là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nh, bà Đ. Sau khi khởi kiện ra Tòa, đến cho tháng 12/2022 thì bà Đ chết, nên ông Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết.

Qua đo đạc thực tế phần diện tích đất thuộc thửa đất 44 mà bà Q mượn tạm có diện tích 32,4m², được giới hạn bởi các mốc: 17, 18, 19, 20, 21, 40, 39, 17 – Theo *Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.*

* Tại phiên tòa, ông Hạnh đại diện theo ủy quyền của nguY1 đơn ông Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị Đ yêu cầu Tòa án Nh thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xem xét giải quyết, như sau:

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bên nguY1 đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn, đồng ý để lại một phần diện tích là 6,7m² được giới hạn bởi các mốc (18, 19, 20, 21, 40, 18) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hòa để làm đường đi chung cho gia đình các bị đơn: Ông Phan Thanh D; bà Trần Thị Tuyết H; ông Nguyễn Viết Ph; bà Đinh

Thị Huyền Ch và bà Phan Thị Thanh Th.

+ Buộc các bị đơn: Ông Phan Thanh D; bà Trần Thị Tuyết H; ông Nguyễn Viết Ph; bà Đinh Thị Huyền Ch và bà Phan Thị Thanh Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn phải: Tháo dỡ công khung sắt, mái che, nền xi măng và trả lại cho nguY1 đơn diện tích đất 25,7m² được giới hạn bởi các mốc (17, 18, 40, 39, 17) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, TP. Biên Hòa.

(Ranh giới, vị trí các diện tích đất nói trên - Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa)

- Đối với căn nhà cấp 4 của bị đơn ông Nguyễn Viết Ph đang ở trên một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16, phường T của nguY1 đơn. Nay nguY1 đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn (bà Trịnh Thị Đ), đồng ý để cho gia đình ông Ph tiếp tục ở trên đất và sử dụng phần đất theo như hiện trạng, không tranh chấp và không yêu cầu gì đối với ông Ph trong vụ án này.

- Đối với bức tường hàng rào xây gạch cao khoảng hơn 2m, trước đây ông Nh đồng ý cho bà Q xây nằm trên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 mà nguY1 đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Q đã trả lại đất, trên phần đất có bức tường nói trên, nếu bà Q có yêu cầu trả lại chi phí xây bức tường này thì bên nguY1 đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn (bà Đ) đồng ý trả lại cho bà Q giá trị theo giá trị đã thẩm định giá.

- **Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc:** Yêu cầu Toà án công nhận lối đi chung có diện tích 48,2m², gồm: 32,4m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 được giới hạn bởi các mốc (17, 18, 19, 20, 21, 40, 39, 17); 4,9m² thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16, được giới hạn bởi các mốc (20, 21, 43, 44, 20) và 10,9m² thuộc đường giao thông như hiện trạng hiện nay là của 05 gia đình các bị đơn và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số: BT 271816, do Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/4/2014 cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 tại phường T, thành phố Biên Hòa thì nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn không đồng ý.

- **Theo bản tự Khi của các bị đơn ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Viết Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch, bà Phan Thị Thanh Th (sau đây gọi tắt là bị đơn) và của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Kiều Thành Tr, trình bày:**

* Về nguồn gốc nhà đất của các bị đơn và việc sử dụng lối đi chung của các bị đơn như sau:

1. Đối với bị đơn - ông Phan Anh D:

Ngày 12/8/2016, ông D cùng vợ là bà Hoàng Thị M có mua căn nhà của bà Trương Thị Q. Căn nhà có các đặc điểm sau: Diện tích nhà trên 14,8 m²; diện tích phòng dưới 19,7m². Tổng diện tích căn nhà là: 34,5m². Đến ngày 28/11/2016, ông D có mua thêm một phòng trọ nằm trước bên tay phải nhà ông (Tay phải đi ra là 2,96m, tay trái là 3,02m, chiều Ngng là 5,8m). Sau khi mua, gia đình ông D chuyển đến sống và ở ổn định, không có tranh chấp xảy ra.

Ngày 26/6/2017, ông Phan Thanh D bán lại cho em ruột là bà Phan Thị Thanh Th một căn phòng. Căn phòng có đặc điểm: Dài 5m, Ngng 3,2m. Tổng diện tích nhà: 16m². Sau khi mua, bà Th và gia đình chuyển đến ở ổn định đến nay không có tranh chấp.

2. Đối với bị đơn - bà Đinh Thị Huyền Ch:

Ngày 14/11/2017, bà Ch có mua căn nhà không có sổ, tại tổ 12, khu phố 5, phường T, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của bà Trương Thị Q, căn nhà có các đặc điểm sau: Ngng 3,25m và 4,25m; Dài 14,26m. Tổng diện tích: 46,3m². Bà Q xác nhận trong Hợp đồng mua bán với bà Ch rằng “đường đi chung của 05 hộ nếu có gì sai trái bà Q hoàn T1 chịu trách nhiệm”. Sau khi mua, bà Ch cùng gia đình chuyển đến sống và ở ổn định đến nay không có tranh chấp.

3. Đối với bị đơn - ông Nguyễn Viết Ph:

Ngày 21/11/2017, bà Trương Thị Q có bán cho bà Nguyễn Thị Tĩnh, sinh năm 1962, căn nhà có các đặc điểm sau: Tổng diện tích nhà 61m², bao gồm: Sân chung 5,85m x 4m; Phòng khách: Ngng 3,62m x sâu 5,16m; Phòng bếp: Ngng trên 4,4m, dưới 4,65m; Nhà vệ sinh + bếp: Ngng 1,2m x sâu 2,32m; Phòng ngủ (bao gồm toilet): trên 2,33m, dưới 2,42m, sâu 5,34m.

Đến ngày 21/5/2019, ông Ph mua lại căn nhà trên từ bà Tĩnh và con của bà Tĩnh là ông Đỗ Văn Lực. Sau khi mua, ông Ph cùng hai người em (Nguyễn Thị Bình Y và Nguyễn Thị Bình Y1) chuyển đến sống và ở ổn định đến nay không có tranh chấp.

4. Đối với bị đơn - bà Trần Thị Tuyết H:

Ngày 20/11/2017, bà H có mua căn nhà của vợ chồng bà Trương Thị Q, ông Nguyễn Văn C. Căn nhà có các đặc điểm sau:

Tổng diện tích tầng trệt là: Phòng ngủ: 3,6m x 4,6m = 16,56m²; Toilet phòng trong: 1,35m x 2,8m = 3,78m²; Toilet phòng trước: 1,08m x 2,2m = 2,38m²; Bếp: 1,1m x 2,83m = 3,2m²; Phòng khách: 3,87m x 5,43m = 21m².

Tổng diện tích tầng lầu: Tầng trệt bao phủ thêm không gian bên trên hầm đi chung thêm 1m (hướng Tây). Không gian ban công nhô ra nằm trên bếp nhà bà Q tiếp giáp bốn hướng căn nhà: Bắc giáp sân chung, N giáp đất ông D, Đông giáp hẻm đi chung 1,1m, Tây giáp nửa căn nhà của bà Q và giáp đất ông Mỹ. Sau khi mua, bà H cùng gia đình chuyển đến sống và ở ổn định đến nay, không có tranh chấp.

5. Đối với bị đơn - bà Phan Thị Thanh Th:

Ngày 26/6/2017, bà Th có mua lại một căn phòng của anh trai ruột là ông Phan Thanh D. Căn phòng được ông D mua của bà Trương Thị Q, căn phòng có các đặc điểm sau: Dài 5m, Ngng 3,2m. Tổng diện tích nhà: 16m². Sau khi mua, bà Th và gia đình chuyển đến ở ổn định, không có tranh chấp.

* Về lối đi chung theo cam kết của bà Q:

Các bị đơn khi nhận chuyển nhượng nhà, đất với bà Q đều làm giấy viết tay, không tiến hành đo đạc, nên không biết chính xác ranh giới của các thửa đất theo bản đồ địa chính. Ranh giới đường đi chung theo bà Q chỉ dẫn có chiều rộng khoảng 3,5m, dài 12,5m giáp với thửa đất bên cạnh đã được ngăn cách bởi bức tường xây cố định cao khoảng 3m (theo như hiện trạng hiện nay). Việc cam kết lối đi chung như trên giữa bà Q với các bị đơn chỉ thỏa thuận lời nói, không lập thành văn bản riêng từng người, nhưng trong giấy mua bán nhà giữa bà Q và bà Ch thì bà Q có viết cam kết là đường đi chung của 05 hộ gia đình bị đơn và bản hình ảnh mô tả căn nhà khi bà Q bán nhà cho bà Trần Thị Tuyết H có ghi đường đi chung (3,5m x 12,5m). Bà Q không hề nhắc đến việc mượn đất của nguY1 đơn mà bà chỉ nói đây là đường đi chung và yêu cầu các bị đơn cam kết không được lấn chiếm.

Từ đó đến nay gia đình các bị đơn chỉ sử dụng nhà, đất theo đúng phạm vi như đã mua của bà Q và sử dụng lối đi chung theo hiện trạng từ trước. Hiện nay chưa có người nào làm thủ tục đăng ký, kê Khi xin cấp Giấy giấy chứng nhận quyền sử đất và quyền sở hữu nhà. Lý do, các bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đều bằng giấy tay nên không tiến hành làm được.

Nếu nguY1 đơn nói các bị đơn đang lấn chiếm đất của nguY1 đơn làm đường đi chung thì nhìn vào bản đồ có thể thấy rõ căn nhà của ông Ph (bị đơn) hiện nay cũng nằm trên đất của ông Nh, bà Đ. Theo ranh giới thực tế thì nhà của ông Ph, sân và đường chung như hiện trạng hình thành một đường thẳng và trên thực tế nguY1 đơn hoàn T1 không sử dụng phần đất đang là lối đi chung của các bị đơn. Như vậy, nguY1 đơn và bà Q trình bày về việc nguY1 đơn cho bà Q mượn đất là không đúng sự thật.

Nay bên bị đơn khẳng định không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguY1 đơn, nên bị đơn không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguY1 đơn. Bởi vì, từ khi gia đình đầu tiên trong 05 gia đình bị đơn đến ở thì đất và đường đi đã có như hiện trạng.

Do đó, các bị đơn phản tố, yêu cầu Tòa án Nh dân thành phố Biên Hòa: Công nhận lối đi chung có diện tích 48,2m², gồm: 32,4m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 được giới hạn bởi các mốc (17, 18, 19, 20, 21, 40, 39, 17); 4,9m² thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ từ bản đồ số 16 được giới hạn bởi các mốc (20, 21, 43, 44, 20) và 10,9m² thuộc đường giao thông như hiện trạng hiện nay (*tính từ mép bậc thềm nhà bà Ch đến tường rào*) là của 05 gia đình các bị đơn: bà Trần Thị Tuyết H, bà Đình Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh

Th (Diện tích đất yêu cầu công nhận nói trên - Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số: BT 271816, số vào sổ: CH 05269 do Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/4/2014 cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 tại phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*** Phần trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Theo biên bản lấy lời Khi, biên bản làm việc tại Toà án, bà Trương Thị Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hoà là do vợ chồng bà mua lại của người khác. Vào khoảng năm 2000, bà có xây 05 phòng trọ trên thửa đất, lúc đầu dự tính để ở và cho thuê nhưng sau do gặp khó khăn nên vợ chồng bà đã bán nhà, hiện nay là gia đình các bị đơn đang ở là đúng. Riêng đối với căn nhà của ông Nguyễn Viết Ph hiện nay là do ông Ph mua lại của bà Nguyễn Thị Tĩnh, không phải là mua trực tiếp từ vợ chồng bà (do trước đó vào năm 2017 căn nhà này bà đã bán cho bà Nguyễn Thị Tĩnh). Thửa đất 91 của bà giáp ranh với thửa đất số 44 của ông Nh, bà Đ, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về con đường đất vào thửa đất 91 (nay là đường đi chung của bên bị đơn) chỉ có chiều Ngng khoảng 1,2m, chiều dài khoảng 12m. Cuối năm 2016, do sợ mất an ninh trật tự nên ông Nh đồng ý cho bà xây tường rào lấn qua thửa đất của ông Nh, do đó chiều Ngng của lối đi mà bên bị đơn đang sử dụng mới rộng như hiện nay, bức tường rào nói trên đến nay vẫn còn. Bà Q xác định, khi bà bán nhà cho các bị đơn thì đường đi chỉ có chiều Ngng khoảng 1,2m, chiều dài khoảng hơn 12m, phần đất còn lại là do bà mượn tạm của bên ông Nh, bà Đ. Vào cuối năm 2019, bên ông Nh, bà Đ nói với các bị đơn và nói với bà Q trả lại đất để xây lại hàng rào theo ranh đất thì bà Q đã đồng ý trả lại phần đất đã mượn tạm làm đường đi cho bên ông Nh, trên đất bà trả lại ông Nh có bức tường rào. Việc trả lại đất cho ông Nh thì bà Q có làm văn bản trả lại đất ngày vào 10/12/2019, nhưng các bị đơn thì không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp.

Khi vợ chồng bà bán nhà, đất cho các bị đơn thì vợ chồng bà chỉ nói đây là đường đi chung chứ không nói đất đường đi chung này là của ai, bà cũng không bán đất làm đường đi chung cho các bị đơn.

Quá trình làm việc tại Toà án, bà Q xác định bà không có sự tranh chấp gì với ông Nh, bà Đ đối với diện tích đất ông Nh đòi lại như trên. Ý kiến của bà thống nhất với việc khởi kiện bên nguY1 đơn, bà không có yêu cầu gì đối với bên ông Nh. Về chi phí xây bức tường rào trên thửa đất của bên ông Nh thì bà Q không yêu cầu bên ông Nh phải trả lại.

- *Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C gồm:* Chị Trương Hồng Ng, anh Nguyễn Trương Trọng Nh, chị Nguyễn Trương Hồng Đ, chị Nguyễn Trương Thúy V, anh Nguyễn Trương Trọng T, anh Nguyễn Trương Trọng T1, chị Nguyễn Trương Hồng Ng1 đã được Tòa án thông báo việc tham gia tố tụng và đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng không ai đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho người nào khác đến tham gia tố tụng, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguY1 đơn, phản tố của bị đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

**** Người đại diện của Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hòa, trình bày:***

- *Về vị trí, nguồn gốc đất của thửa đất 44 tờ bản đồ địa chính số 16 phường T, thành phố Biên Hòa:*

Theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ lập ngày 28/11/2013 thể hiện nguồn gốc đất do tự Khi phá và sử dụng từ năm 1971 đến nay, được UBND phường T xác nhận ngày 30/12/2013, sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

- Quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trên cơ sở hồ sơ kê Khi, đã được UBND phường T xác nhận, ngày 25/3/2014 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa đã thẩm định hồ sơ. Căn cứ Luật Đất đai 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Tờ trình số 2456/TTr-TNMT ngày 02/4/2014 của Phòng Tài nguY1 và Môi trường. Ngày 11/4/2014, UBND thành phố Biên Hòa ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT271816 cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ tại thửa đất số 44 tờ bản đồ số 16 phường T, có diện tích 1.892,9m², với mục đích đất trồng cây H năm khác, là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó việc các bị đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận này là không có cơ sở.

**** Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Bình Y, bà Nguyễn Thị Bình Y1, bà Hoàng Thị M, ông Ôn Cẩm Thành, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bích Th, anh Nguyễn M Kh, chị Nguyễn Thị Thanh L1, bà Phan Thị V2, ông Nguyễn M Ch, Chị Nguyễn Thị Thuý V3:***

Cùng chung ý kiến là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bên nguY1 đơn; đồng ý với yêu cầu phản tố của các bị đơn theo như nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bên bị đơn đã trình bày tại Tòa án.

**** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên bị đơn trình bày tại phiên tòa:***

Đối với việc bà Q cho rằng mượn đất của bên nguY1 đơn làm đường đi là vô lý, theo bà Quý Khi thì khi mượn đất không làm giấy tờ, nhưng khi trả lại đất lại làm giấy, nên tờ giấy trả lại đất của bà Q ngày 10/12/2019 cho bên nguY1 đơn không có cơ sở để chứng M việc bà Q mượn đất. Căn cứ vào thực tế thì nguY1 đơn không xác định việc cho mượn đất là bao nhiêu, chỉ sau khi đo đạc mới xác định là 32,4m², điều đó cho thấy nguY1 đơn không xác định được ranh đất. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận thửa đất 44 của nguY1 đơn, tờ biên bản ranh không có bà Q ký tên, nên trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận là không đúng.

Khi bà Q bán nhà thì bà có cam kết là lối đi chung của 05 hộ gia đình bị đơn như đã ghi trong giấy mua bán với bà Ch và bản hình ảnh mô tả căn nhà khi bà Q bán nhà cho bà Trần Thị Tuyết ghi đường đi chung (3,5m x 12,5m) nên các bị đơn mới mua nhà. Thời điểm các bị đơn mua nhà đã có bức tường xây kiên cố như hiện nay chứ không phải là hàng rào tạm, việc này phù hợp với lời Khi của bà Q là bà xây nhà để ở sau đó bán lại cho các bị đơn. Nay bà Q lại Khi đất đường đi chung là bà mượn tạm của ông Nh là vô lý, do đó hành vi này của bà Q là gian dối với các bị đơn.

Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận diện tích đất làm lối đi chung cho các bị đơn như trên; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho nguY1 đơn thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Nh dân thành phố Biên Hòa phát biểu:***

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bà Q và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định diện tích đất 25,7m² nguY1 đơn đòi lại thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận QSD đất cho nguY1 đơn là đúng quy định của pháp luật đất đai. Khi bà Q bán nhà cho các bị đơn thì bà Q không nói là đất của ai, chỉ nói là đất lối đi chung. Hiện nay thửa đất 91 của bên bị đơn và bà Q chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, các bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng M diện tích đất tranh chấp lối đi chung là của bị đơn, nên yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ. Từ cơ sở trên, Viện kiểm sát Nh dân thành phố Biên Hòa đề nghị:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguY1 đơn: Buộc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng với bên bị đơn, có nghĩa vụ phải tháo dỡ: 01 cổng khung sắt tổ hợp có kích thước rộng 2,66m, cao 2,1m; phía trên có mái che kết cấu trụ sắt, khung sắt hộp, lưới che B40 và tôn; phía dưới nền xi măng dày 03cm để trả lại diện tích đất 25,7m² thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hòa cho nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguY1 đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguY1 đơn để lại diện tích đất 6,7m² thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hòa để làm đường đi chung cho gia đình các bị đơn.

(Vị trí, ranh giới các diện tích đất nói trên theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về yêu cầu công nhận diện tích đất 32,4 m² là lối đi chung và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguY1 đơn;

+ Giành quyền khởi kiện cho các bị đơn đối với bà Q khi có yêu cầu.

- Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo pháp luật quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo nội dung khởi kiện, nguY1 đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ cổng khung sắt, mái che và yêu cầu trả lại diện tích đất 25,7m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hòa. Bị đơn phản tố, yêu cầu công nhận diện tích 48,2m² theo hiện trạng là lối đi chung của 05 hộ gia đình các bị đơn, đồng thời yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất của Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho nguY1 đơn đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, lối đi chung và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quy định tại 175, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách đương sự:

Căn cứ Điều 68, 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, tư cách đương sự trong vụ án được xác định như sau:

Ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ là người khởi kiện nên xác định là nguY1 đơn; Quá trình giải quyết vụ án, đến tháng 12/2022 bà Đ chết nên xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ gồm ông Nh và các con là: bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ. Ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Việt Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch, bà Phan Thị Thanh Th là người bị kiện nên xác định là đồng bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hoà (là cơ quan cấp Giấy chứng nhận QSD đất) có liên quan đến yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSD đất. Bà Trương Thị Q và ông Nguyễn Văn C (đã chết) là người đã chuyển nhượng nhà, đất cho bị đơn; Quá trình giải quyết vụ án đến ngày 26/01/2022 ông C chết, nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm: bà Q và các con gồm: *Chị Trương Hồng Ng, anh Nguyễn Trương Trọng Nh, chị Nguyễn Trương Hồng Đ, chị Nguyễn Trương Thúy V, anh Nguyễn Trương Trọng T, anh Nguyễn Trương Trọng T1, chị Nguyễn Trương Hồng Ng1* được xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của C.

Đối với những người đang sống cùng gia đình các bị đơn và cùng sử dụng lối đi chung đang tranh chấp gồm: bà Nguyễn Thị Bình Y và bà Nguyễn Thị Bình Y1 (là em của bị đơn - ông Ph); bà Hoàng Thị M, chị Phan Thị Kiều M1 và cháu Phan Hoàng Mỹ Ng1 (là vợ và con của bị đơn - ông D); ông Ôn Cẩm Thành, cháu Ôn Đình Thiên L, cháu Ôn Đình Thiên H (là chồng và con của bị đơn - bà Ch); Ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bích Th, anh Nguyễn M Kh, chị Nguyễn Thị Thanh L1 (là chồng và con của bị đơn - bà H), cháu Nguyễn Đan UY1 (là con của chị L1 và là cháu của bị đơn - bà H); bà Phan Thị V2, ông Nguyễn M Ch, chị Nguyễn Thị Thúy V3, cháu Nguyễn Y Nhi (là mẹ, chồng và con của bị đơn - bà Th), nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia cùng với bên bị đơn.

Đối với bà Nguyễn Thị T3 và con bà Tĩnh là ông Đỗ Văn L4 (là người bán lại nhà, đất cho ông Ph). Sau khi mua lại nhà đất, giữa ông Ph với bà Tĩnh và ông Lực không có tranh chấp về việc chuyển nhượng; căn nhà của ông Ph đang ở, được xây trên một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16, phường T của nguY1 đơn, hiện nay nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn (bà Đ) không tranh chấp với ông Ph và không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích đất này. Xét thấy, không cần thiết phải đưa bà Nguyễn Thị T3 và ông Đỗ Văn L4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có triệu tập bà T3, ông L4 để thu thập lời Khi với tư cách là người làm chứng, tuy nhiên qua xác M tại địa phương được biết bà T3 và ông L4 không còn cư trú tại địa phương bỏ đi đâu không rõ.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Đỗ Khôi NguY1 – Chủ tịch Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hoà; bà Nguyễn Thị Bình Y1, bà Hoàng Thị M,

ông Ôn Cẩm Thành, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bích Th, anh Nguyễn M Kh, chị Nguyễn Thị Thanh L1, bà Phan Thị V2, ông Nguyễn M Ch và chị Nguyễn Thị Thuý V3 đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Bà Trương Thị Q và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của C gồm: Chị Trương Hồng Ng, anh Nguyễn Trương Trọng Nh, chị Nguyễn Trương Hồng Đ, chị Nguyễn Trương Thúy V, anh Nguyễn Trương Trọng T, anh Nguyễn Trương Trọng T1 và chị Nguyễn Trương Hồng Ng1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà. Căn cứ **Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự**, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguY1 đơn, xét thấy:

[4.1] Theo hồ sơ nguồn gốc đất, hồ sơ kê Khi đăng ký xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa, thể hiện: Ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ là chủ sử dụng thửa đất, nguồn gốc do ông Nh Khi phá sử dụng từ năm 1971. Ngày 28/11/2013, ông Nh đăng ký kê Khi, được UBND phường T xác nhận ngày 30/12/2013 và được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271816 ngày 11/4/2014, có diện tích 1.892,9m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác.

[4.2] Nguồn gốc nhà, đất của các bị đơn nằm trên thửa đất số 91 tờ bản đồ địa chính số 16 phường T, thành phố Biên Hòa là do nhận chuyển nhượng (giấy tờ viết tay) của vợ chồng bà Trương Thị Q, ông Nguyễn Văn C từ năm 2016 và 2017, cụ thể: Vợ chồng ông Phan Thanh D, bà Hoàng Thị M nhận chuyển nhượng của bà Q (theo Giấy bán nhà ngày 12/8/2016), đến ngày 26/6/2017 ông Phan Thanh D chuyển nhượng lại 01 phòng cho em ruột là bà Phan Thị Thanh Th (theo giấy bán nhà giữa ông D và bà Th ngày 26/6/2017); bà Đinh Thị Huyền Ch nhận chuyển nhượng của bà Q (theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/11/2017); bà Trần Thị Tuyết H nhận chuyển nhượng của bà Q, ông C (theo Hợp đồng mua bán bằng giấy tay ngày 21/11/2017). Quá trình làm việc, bà Q xác nhận việc vợ chồng bà đã chuyển nhượng nhà, đất cho các bị đơn như trên là đúng; riêng đối với căn nhà của ông Nguyễn Viết Ph hiện nay là do ông Ph mua lại của bà Nguyễn Thị Tĩnh (theo Hợp đồng mua bán ngày 21/5/2019), không phải mua trực tiếp từ vợ chồng bà Q (**căn nhà này trước đó vào ngày 21/11/2017, bà Q và ông C lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay, bán căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Tĩnh**). Do vậy, đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng M theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình quản lý, sử dụng nhà đất đến nay, bà Q và các bị đơn chưa đăng ký, kê Khi và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên đất. Theo kết quả xác M tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cho biết: Thửa đất số 91, tờ bản đồ địa chính số 16 phường T, thành phố Biên Hoà hiện nay chưa có chủ sử dụng kê Khi, đăng ký quyền sử dụng đất.

[4.3] Về lối đi vào thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa. Theo bà Q Khi, lối đi này chỉ có chiều Ngng khoảng 1,2m, chiều dài khoảng

12m, phần đất còn lại của lối đi là do bà Q mượn tạm của gia đình ông Nh từ năm 2016. Khoảng cuối năm 2016, do sợ mất an ninh trật tự, bên gia đình ông Nh đồng ý cho bà Q xây hàng rào lấn qua thửa đất của ông Nh, nên lối đi mới rộng như hiện nay. Vào cuối năm 2019, gia đình ông Nh, bà Dyêu cầu bà Q trả lại phần đất đã cho mượn tạm làm đường đi để gia đình ông Nh xây lại tường rào theo đúng ranh thửa đất thì bà Q đồng ý trả lại và bà đã làm “Giấy trả lại đất đã mượn tạm” cho ông Nh, bà Đ vào ngày 10/12/2019. Hiện nay, giữa bà Q với bên ông Nh không tranh chấp gì về QSD đất và việc cho mượn đất làm đường đi nói trên.

[4.4] Về ranh giới thửa đất 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa của ông Nh, bà Đ được xác định theo “Biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện ngày 20/10/2013” (Bút lục 10) và “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được các chủ sử dụng ký ngày 19/11/2013” (Bút lục 11). Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ nêu trên, (tại đoạn ranh 18-19 theo Biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất) và (tại đoạn ranh 17-18 theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất) cho thấy có tiếp giáp với một lối đi (Hẻm đất) để đi vào bên trong thửa đất số 91 của bà Q và các bị đơn. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 91 không bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và có đường đi để đi vào thửa đất.

Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022, được biên vẽ theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3398/2021 ngày 28/6/2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa đã đo đạc, xét thấy:

Diện tích đất lối đi hiện nay gia đình các bị đơn đang sử dụng, gồm có: $(25,7\text{m}^2 + 6,7\text{m}^2) = 32,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 của ông Nh, bà Đ được giới hạn bởi các mốc (17, 18, 19, 20, 21, 40, 39, 17); $4,9\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16 của các bị đơn, được giới hạn bởi các mốc (20, 21, 43, 44, 20); $10,9\text{m}^2$ thuộc đường giao thông hiện hữu; Phần còn lại: $0,9\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 77 và $(1,9 + 2,1) = 04\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 76. Vì vậy, nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguY1 đơn xác định diện tích đất $32,4\text{m}^2$ mà hiện nay gia đình các bị đơn đang sử dụng thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 của nguY1 đơn là có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án, nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguY1 đơn đồng ý để lại diện tích đất $6,7\text{m}^2$ được giới hạn bởi các mốc (18, 19, 20, 21, 40, 18) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hòa để làm đường đi chung cho gia đình các bị đơn. Xét thấy, sự tự nguyện của nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguY1 đơn như trên là phù hợp với pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với phần diện tích đất $25,7\text{m}^2$ được giới hạn bởi các mốc (17, 18, 40, 39, 17) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguY1 đơn yêu cầu bị đơn và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia cùng với bên bị đơn phải tháo dỡ cổng khung sắt, mái che, nền xi măng để trả lại cho nguY1 đơn diện tích đất 25,7m² nói trên là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận: Phần diện tích đất lối đi mà gia đình các bị đơn đang sử dụng, có 01 bức tường (hàng rào) cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, cao 2,1m, phía trong ốp gạch Ceramic, nằm trên phạm vi thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16; 01 cổng khung sắt tổ hợp có kích thước rộng 2,66m, cao 2,1m; phía trên lối đi có mái che kết cấu trụ sắt, khung sắt hộp, lưới che B40 và tôn; phía dưới là nền xi măng dày 03cm.

Đối với cổng khung sắt, mái che và nền xi măng, bà Q xác định những vật, kiến trúc này không phải do bà Q làm; người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn xác định bên bị đơn không làm, tuy nhiên tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bên bị đơn xác định các tài sản là vật, kiến trúc này, từ khi các bị đơn đến ở đã có sẵn nên là tài sản chung của các bị đơn và hiện nay các bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do vậy, cần buộc các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia cùng với bên bị đơn phải tháo dỡ cổng khung cổng sắt, mái che, nền xi măng nói trên để trả lại cho nguY1 đơn diện tích đất 25,7m² là phù hợp.

Đối với bức tường (hàng rào) cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, cao 2,1m, phía trong ốp gạch Ceramic, trên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16. Trước đây bên ông Nh, bà Đồng ý do bà Q xây dựng trên đất của ông bà, nay bà Q đã trả lại đất cho ông Nh (có cả bức tường trên đất), Q không yêu cầu bên ông Nh phải trả lại cho bà chi phí xây dựng (giá trị bức tường), nên không đặt ra giải quyết.

[5] Về yêu cầu của phần tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận diện tích 48,2m² là lối đi chung, xét thấy:

Các bị đơn cho rằng, khi mua nhà thì bà Q chỉ ranh giới và cam kết lối đi chung có chiều rộng 3,5m, dài 12,5m (theo như hiện trạng hiện nay). Tuy nhiên, từ khi xảy ra tranh chấp đã được hoà giải tại địa phương, cũng như lời Khi của bà Q tại Toà án bà Q đều không thừa nhận, bà Q đều khẳng định đường đi chung từ đường hẻm vào thửa đất 91 của bà chỉ có chiều Ngng khoảng 1,2m, chiều dài khoảng hơn 12m, phần đất lối đi còn lại là do bà mượn tạm của ông Nh, bà Đ; khi bà bán nhà cho các bị đơn, bà Q không bán đất đường đi, bà chỉ nói đây là đường đi chung, không ai được lấn chiếm.

Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa: Tại đoạn mốc ranh (giới hạn mốc 19 – 20, có chiều dài là 8,23m) tiếp giáp với một đường hẻm để đi vào thửa đất số 91, **lối đi hiện hữu này** (theo bản đồ địa chính) có chiều rộng khoảng 1,5m (tương ứng với đoạn mốc ranh toạ độ 21-43); phần diện tích đất lối đi còn lại là thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T đã được được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà Đ từ ngày 11/4/2014, trong khi đó các bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Q và ở trên

thửa đất 91 từ năm 2016 – 2017 (sau thời điểm nguY1 đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, theo bà Q Khi chiều rộng của lối đi ban đầu (lối đi theo bản đồ địa chính) rộng khoảng 1,2m là tương đối phù hợp với thực tế. Do đó, khi gia đình ông Nh đòi lại đất, ngày 10/12/2019 bà Q đã làm giấy trả lại đất ông Nh đất là phù hợp.

Mặt khác, giấy tờ mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa bà Q với các bị đơn, đều không thể hiện thông tin về diện tích đất sử dụng làm lối đi chung, trong Hợp đồng mua bán với bà Ch chỉ có nội dung bà Q cam kết đường đi chung của 05 hộ, không có thông tin cụ thể vị trí kích thước chiều rộng của lối đi, nên không có cơ sở để cho rằng lối đi chung của các bị đơn là T1 bộ diện tích đất theo như hiện trạng. Trong khi đó, các bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào chứng M diện tích đất đường đi mà gia đình các bị đơn đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

Ngoài ra, bị đơn lập luận cho rằng, nếu nguY1 đơn nói đất đường đi chung là của nguY1 đơn, nhưng trên thực tế nguY1 đơn hoàn T1 không sử dụng phần diện tích đất này và căn nhà của ông Nguyễn Viết Ph hiện nay đang nằm trên thửa đất của nguY1 đơn, nên các bị đơn tin rằng T1 bộ phần đất có căn nhà của ông Ph và đường chung đều là đất của bà Q. Xét thấy, bị đơn lập luận như trên là không có căn cứ. Bởi, trong trường hợp nguY1 đơn không sử dụng một phần diện tích đất của mình đã được cấp giấy chứng nhận thì không có nghĩa diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng chung của các bị đơn và việc bị đơn tin rằng T1 bộ diện tích đất lối đi các bị đơn đang sử dụng theo hiện trạng là đất của bà Q trước khi bán cho các bị đơn là không có cơ sở pháp lý.

Từ những pH tích nêu trên, xét thấy các bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất: 32,4 m² thuộc thửa đất số 44 tờ bản đồ số 16 được giới hạn bởi các mốc (17, 18, 19, 20, 21, 40, 39, 17) là lối đi chung của 05 hộ gia đình các bị đơn là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với phần diện tích 4,9m² thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16 của các bị đơn, được giới hạn bởi các mốc (20, 21, 43, 44, 20) các bị đơn đã thừa nhận là đất sử dụng làm lối đi chung của gia đình các bị đơn, không ai tranh chấp nên không đặt ra giải quyết; đối với diện tích đất 10,9m² thực tế hiện nay đang là đất thuộc đường giao thông hiện hữu, nay các bị đơn đề nghị Tòa công nhận các phần diện tích đất nói trên là lối đi chung của 05 hộ gia đình các bị đơn, xét thấy không thuộc thẩm quyền quy định, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[6] Về yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND thành phố Biên Hòa đã cấp cho nguY1 đơn đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa, xét thấy đây không phải là yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, quá trình giải giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận là không đúng và có yêu cầu thì Tòa án sẽ xem xét theo quy định.

Xét thấy, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa của ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ, được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271816 ngày 11/4/2014, có diện tích 1.892,9m². Quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, các bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, do Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là không có căn cứ.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguY1 đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu T1 bộ chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tổng số tiền là 13.574.000 đồng. Số tiền này nguY1 đơn đã nộp đủ. Do đó, buộc các bị đơn gồm: bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th cùng có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn số tiền trên. Tương ứng mỗi bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 2.714.800đ cho ông Nguyễn Văn Nh và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn (bà Trịnh Thị Đ) là: *bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B.*

[8] Đối với quan điểm và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn trình bày tại phiên tòa xét thấy không phù hợp, nên không chấp nhận.

[9] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Nh dân thành phố Biên Hòa phát biểu tại phiên tòa, về cơ bản phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử sẽ xem xét quyết định về vụ án.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguY1 đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu T1 bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguY1 đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận theo quy định pháp luật, cụ thể:

- Án phí dân sự có giá ngạch: Buộc bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th, mỗi người phải chịu 2.592.000đ;

- Án phí dân sự không có giá ngạch: Buộc bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th, mỗi người phải chịu 300.000đ, số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí của mỗi người đã nộp (tổng cộng 1.500.000đ) theo biên lai số 0009967 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 175, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 và khoản 15 Điều 3; Điều 96; khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

TuY1 xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguY1 đơn ông Nguyễn Văn Nh và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn bà Trịnh Thị Đ (đã chết) gồm: bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

1. Buộc các bị đơn: Ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Viết Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch, bà Phan Thị Thanh Th và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng với bên bị đơn gồm: bà Nguyễn Thị Bình Y, bà Nguyễn Thị Bình Y1 (là em của bị đơn - ông Ph); bà Hoàng Thị M, chị Phan Thị Kiều M1 và **cháu Phan Hoàng Mỹ Ng1** (là vợ và con của bị đơn - ông D); ông Ôn Cẩm Thành, **cháu Ôn Đình Thiên L, cháu Ôn Đình Thiên H** (là chồng và con của bị đơn - bà Ch); Ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bích Th, anh Nguyễn M Kh, chị Nguyễn Thị Thanh L1 (là chồng và con của bị đơn - bà H), **cháu Nguyễn Đan UY1** (là con của chị L1 và là cháu của bị đơn - bà H); bà Phan Thị V2, ông Nguyễn M Ch, chị Nguyễn Thị Thuý V3, **cháu Nguyễn Y Nhi** (là mẹ, chồng và con của bị đơn - bà Th), cùng có nghĩa vụ phải tháo dỡ: 01 cổng khung sắt tổ hợp có kích thước rộng 2,66m, cao 2,1m; phía trên có mái che kết cấu trụ sắt, khung sắt hộp, lưới che B40 và tôn; phía dưới nền xi măng dày 03cm, để trả lại diện tích đất 25,7m² thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hòa cho nguY1 đơn ông Nguyễn Văn Nh và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn bà Trịnh Thị Đ (đã chết) gồm: bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B.

(Vị trí, ranh giới diện tích đất 25,7m² nói trên, được giới hạn bởi các mốc: 17, 18, 40, 39, 17 - Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguY1 đơn ông Nguyễn Văn Nh và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn bà Trịnh Thị Đ (đã chết) gồm: bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà

Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B để lại diện tích đất 6,7m² thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 16, phường T, thành phố Biên Hoà (diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 1.892,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271816 ngày 11/4/2014 do UBND thành phố Biên Hoà đã cấp cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ) để làm đường đi chung cho gia đình các bị đơn: Ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Viết Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch và bà Phan Thị Thanh Th.

(Vị trí ranh giới diện tích đất 6,7m² nói trên, được giới hạn bởi các mốc: 18, 19, 20, 21, 40, 18 - Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn: Ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Viết Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch và bà Phan Thị Thanh Th đối với yêu cầu công nhận diện tích đất 32,4 m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 được giới hạn bởi các mốc: 17, 18, 19, 20, 21, 40, 39, 17 (Theo Biên vẽ bản đồ hiện trạng khu đất số 12282 ngày 17/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà) là lỗi đi chung của 05 hộ gia đình các bị đơn.

4. Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn: Ông Phan Thanh D, bà Trần Thị Tuyết H, ông Nguyễn Viết Ph, bà Đinh Thị Huyền Ch và bà Phan Thị Thanh Th, về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 271816 ngày 11/4/2014 của UBND thành phố Biên Hoà đã cấp cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trịnh Thị Đ, đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố Biên Hoà.

5. Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận và thực hiện quyền, nghĩa vụ khác của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng:

Buộc các bị đơn: bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th cùng có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho nguY1 đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn (bà Trịnh Thị Đ) số tiền 13.574.000đ (Mười ba triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng). Tương ứng mỗi bị đơn (bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th) phải hoàn trả lại số tiền 2.714.800đ (Hai triệu, bảy trăm mười bốn nghìn, tám trăm đồng) cho ông Nguyễn Văn Nh và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn (bà Trịnh Thị Đ) là: bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ng1 Ch, bà Nguyễn Ng1 H, bà Nguyễn Thị Ng1 Ng, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ng1 L, bà Nguyễn Ng1 B.

7. Về án phí DS-ST:

- Án phí dân sự có giá ngạch: Buộc bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th, mỗi người phải chịu 2.592.000đ (*Hai triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn đồng*);

- Án phí dân sự không có giá ngạch: Buộc bà Trần Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Huyền Ch, ông Nguyễn Viết Ph, ông Phan Thanh D và bà Phan Thị Thanh Th, mỗi người phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí của mỗi người đã nộp (tổng cộng 1.500.000đ) theo biên lai số 0009967 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

8. Về quyền kháng cáo:

NguY1 đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguY1 đơn; các bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bình Y, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuY1 án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban Nh dân thành phố Biên Hoà, bà Trương Thị Q, bà Nguyễn Thị Bình Y1, bà Hoàng Thị M, ông Ôn Cẩm Thành, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bích Th, anh Nguyễn M Kh, chị Nguyễn Thị Thanh L1, bà Phan Thị V2, ông Nguyễn M Ch và chị Nguyễn Thị Thuý V3, cháu Phan Hoàng Mỹ Ng1, cháu Ôn Đình Thiên L, cháu Ôn Đình Thiên H, cháu Nguyễn Đan UY1, cháu Nguyễn Y Nhi và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm: Chị Trương Hồng Ng, anh Nguyễn Trương Trọng Nh, chị Nguyễn Trương Hồng Đ, chị Nguyễn Trương Thúy V, anh Nguyễn Trương Trọng T, anh Nguyễn Trương Trọng T1 và chị Nguyễn Trương Hồng Ng1, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

8. Về việc thi hành án:

Trường hợp bản án 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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP Biên Hòa;
- THADS TP Biên Hòa;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Đã ký

Trần Văn Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Công Danh

Nguyễn Thị Kim Chi

Trần Văn Hùng