

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **113/2018/DS-PT**

Ngày: 19-6-2018.

V/v: “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

*Các Thẩm phán:* Ông **Ngô Thanh Sỹ**

Bà **Vũ Thị Thu**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Lê Quốc Bình** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông **Nguyễn Đình Thắng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông **Trần Quang H1**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, Phường D, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Vũ Bá H2**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố C, Phường D, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông H1 và ông H2: Ông **Nguyễn Trọng T1**, sinh năm 1959 (Văn bản ủy quyền ngày 03/02/2015).

Địa chỉ: Số F đường G, Phường H, TP.BH, tỉnh Đồng Nai

**- Bị đơn:** Bà **Phạm Thị Tuyết H1**, sinh năm 1964.

Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số I, tổ B, khu phố C, Phường D, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

Ông Đ ủy quyền cho bà H1 theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2016.

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

1. Bà **Phạm Thị H2**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số K, tổ B, khu phố C, Phường D, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Bùi Văn T2**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số L, ấp M, xã N, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Đinh Đức C**, sinh năm 1972.

Bà **Trần Thị Minh Tr**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số O, khu phố C, Phường D, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông **Nguyễn Đức H3**, sinh năm 1984.

Ông **Nguyễn Hoàng M**, sinh năm 1987.

Ông **Nguyễn Mạnh T3**, sinh năm 1989.

Bà **Nguyễn Thị Thảo Ng**, sinh năm 1991.

Ông **Phan Anh Th**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số P, tổ B, khu phố C, Phường D, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

5. Ủy ban nhân dân TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn L** - Phó Chủ tịch UBND TP.BH.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND TP.BH: Ông **Trần Thanh C** - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố BH.

6. Ủy ban nhân dân Phường D, TP.BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện: Ông **Nguyễn Anh T4**, chức vụ: Chủ tịch UBND Phường D, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

*(Ông T1, bà H1 có mặt, những người khác vắng mặt).*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo án sơ thẩm;

**- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T1 trình bày:**

Nguyên vào năm 1954, các hộ dân đến khai phá khu đất thuộc giáo xứ Hà Nội để làm nhà và trồng trọt, họ có mở một đường đi rộng 3,5m – 4,5m lối với đường vào Khu phát triển nay là đường vào Nhà máy nước Thiện Tân, đi Vĩnh Cửu cho thuận tiện, có bắc một cầu sắt qua con suối cạn để đi. Con đường này gia đình ông H1, ông H2 đã sử dụng ổn định từ năm 1954 đến năm 2010 việc họ sử dụng con đường này một cách công khai, bà con nhân dân trong khu vực ai cũng biết .

Thửa đất số 52, 64, tờ bản đồ số 32, phường D hiện gia đình bà Phạm Thị Tuyết H1, ông Nguyễn Văn Đ sử dụng; thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, phường D gia đình bà Phạm Thị H2, ông Bùi Đức T2 sử dụng và thửa đất số 53, tờ bản đồ số 32, phường D gia đình ông Đinh Đức C sử dụng, đều có một phần nằm trong con đường đi chung nêu trên. Khi Nhà nước quy hoạch mở đường vào Nhà máy nước Thiện Tân thì hộ bà H1, ông Đ cho đặt cống và san lấp con suối cạn tận dụng mặt bằng để rửa xe. Lợi dụng việc đó bà H1, ông Đ, bà H2 rào con đường lại và kê khai xin cấp giấy chứng nhận luôn diện tích con đường. Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32 đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp trong GCNQSDĐ số AH 123456 ngày 02/03/2007 cho bà H1, ông Đ. Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, phường D, nguyên trước đây của ông Hoàng Văn M và bà Bùi Thị H sử dụng, khi kê khai đăng ký ông M, bà H kê khai luôn phần đất con đường đi chung nên đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp GCNQSDĐ số AD 000000. Sau đó ông M, bà H chuyển nhượng cho bà H1, ông Đ. Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 bà H2, ông T2 sử dụng cũng đã được UBND tp Biên Hòa cấp GCNQSDĐ số BA 000111 nhưng chưa phát hành.

Năm 2012, hộ bà H1, ông Đ đã làm đơn gửi UBND phường D, đồng ý trả lại con đường cũ để bà con đi, nhưng có yêu cầu UBND phường hỗ trợ cho phí đặt cống và san lấp mặt bằng số tiền là 35.000.000đồng (Ba mươi năm triệu đồng), phần hỗ trợ này do UBND phường D chịu trách nhiệm, ông H1, ông H2 không có ý kiến gì; Ngày 08/12/2014, UBND phường đã tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất (con đường đi) giữa nguyên đơn với bà H1, ông Đ, bà H2 nhưng hòa giải không thành;

Diện tích quyền sử dụng đất (con đường đi) mà ông H1, ông H2 tranh chấp với bà H1, ông Đ thuộc các thửa 52, 64 tờ bản đồ số 32 là 45,7m<sup>2</sup>, với bà H2, ông T2 thuộc thửa 54 tờ bản đồ 32 là 49,4m<sup>2</sup>, với ông C thuộc thửa 53, tờ bản đồ 32 là 10,7m<sup>2</sup>, tổng diện tích mà các hộ đang sử dụng diện tích con đường là khoảng 104,8m<sup>2</sup>.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị Tuyết H1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H2, ông Bùi Đức T2, ông Đinh Đức C mở lại con đường theo nguyên trạng mốc ranh bản vẽ kỹ thuật hiện trạng khu đất số 6933/2015 ngày 13/10/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh thành phố BH lập, đồng thời tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số AH 123456 và GCNQSDĐ số AĐ 000000 mà UBND thành phố Biên Hòa đã cấp cho ông Đ, bà H1, GCNQSDĐ số BA 000111 mà UBND thành phố BH cấp cho bà H2, ông T2, liên quan đến phần đất của con đường nêu trên.

**- Bị đơn và đại diện theo ủy quyền ông Đ là bà Phạm Thị Tuyết H1 trình bày:**

Bà H1, ông Đ sử dụng thửa đất số 64 tờ bản đồ số 32, phường D, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 152,7 m<sup>2</sup>. Năm 2006 ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số AH 123456. Nguồn gốc đất của bố mẹ nuôi để lại cho ông bà sử dụng từ năm 1985 đến nay. Năm 2004, ông bà mua thêm thửa đất của ông Hoàng Văn M liền kề và đã được cấp GCNQSDĐ số AD 000000 với tổng diện tích sử dụng là 94,4 m<sup>2</sup> có mặt tiếp giáp với suối nên ông bà đã làm một cây cầu sắt ngang 01m dài 09m thông ra đường nhà máy nước Thiện Tân nay là đường Hoàng Văn Bôn để phục vụ cho công việc kinh doanh của gia đình. Một số hộ dân thuộc tổ B khu phố C, phường D, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có công việc cần đi ra đường nhà máy nước Thiện Tân vẫn xin đi nhờ qua phần đất nhà ông bà, vì tình làng nghĩa xóm nên ông bà đã đồng ý. Đến năm 2007 ông bà nâng cấp, đặt cống, đổ đất và bỏ cây cầu sắt đi. Vì nhu cầu sử dụng đất của gia đình cũng như để đảm bảo về an toàn tài sản, ông bà không đồng ý cho các hộ dân đi nhờ nữa và đã làm cổng sắt rào.

Trên mỗi thửa đất ông bà có xây một căn nhà, về con đường đi mà nguyên đơn mô tả như trong bản vẽ chỉ đi qua phần đất chứ không lấn vào phần nhà đã xây dựng. Nay ông H1, ông H2 khởi kiện yêu cầu mở lối đi như bản vẽ 6933/2015 ngày 13/10/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa, ông Đ bà H1 không đồng ý.

Đối với việc san lấp cống trước đây vợ chồng bà H1 ông Đ đã san lấp hết số tiền là 45.000.000đ. Năm 2012 các hộ dân khiếu nại ra phường yêu cầu hòa giải, ông bà có đồng ý nếu các hộ dân trả lại cho ông bà 35.000.000đ thì ông bà đồng ý

mở rào cho các hộ dân tiếp tục đi nhưng các hộ dân không đồng ý. Nay ông H1 ông H2 kiện yêu cầu mở lối đi chung ông bà không đồng ý và cũng không có yêu cầu gì về số tiền trên.

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

**Bà Phạm Thị H2 trình bày:**

Khoảng năm 1999 bà có nhận tặng cho thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, phường D từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1 với hình thức viết tay. Từ khi nhận đất, bà là người trực tiếp quản lý sử dụng và bà với bà H1, ông Đ có tự mở một lối đi trên phần đất của mình nhưng do có nhiều người qua lại, mất an ninh nên ông Đ, bà H1 đã rào lại. Bà không đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn.

**Ông Bùi Đức T2 trình bày:**

Ông và bà H2 trước đây là vợ chồng, do mâu thuẫn từ năm 1984 nên ông và bà H2 không con chung sống với nhau nữa. Việc bà H2 mua bán đất và kê khai đăng ký đất như thế nào ông không hề hay biết. Việc ông Nguyễn Quang H1 và Vũ Bá H2 khởi kiện ông không có ý kiến gì.

**Ông Đinh Đức C, bà Trần Thị Minh Tr trình bày:**

Từ nhỏ bà Tr đã đi lại trên con đường chung này. Vào năm 2000 ông C bà Tr có mua thửa đất số 53, tờ bản đồ số 32 của bà Kiều Thị Th diện tích là 64,3m<sup>2</sup>, toàn bộ là đất thổ cư. Trong diện tích nêu trên có một phần là đất đường đi chung, khi xây dựng nhà trên thửa đất này thì ông bà có để lại một phần đất làm đường đi chung. Ngày trước khi mua đất làm nhà, ông bà và ông Đ cũng có lần thỏa thuận nói chừa đường đi chung. Ông bà làm nhà khoảng 50m<sup>2</sup> trong tổng số đất 64,3m<sup>2</sup>. Nhưng được một thời gian ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1 không cho đi, gây cản trở và làm cống chiếm toàn bộ con đường. Tại biên bản thỏa thuận về ranh giới thửa đất của bà Kiều Thị Th có ghi từ số 1+2 giáp đường đi chung. Ông C bà Tr cam đoan không tranh chấp, không yêu cầu bồi thường nếu đó là đường đi chung.

**Ông Nguyễn Đức H3, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Mạnh T3, bà Nguyễn Thị Thảo Ng, ông Phan Anh Th trình bày:**

Các ông bà là con ruột và con rể của bà Phạm Thị Tuyết H1 và ông Nguyễn Văn Đ và ở trên hai diện tích đất tranh chấp thửa là 52 và 64, tờ bản đồ số 32 phường D. Đất thuộc quyền sử dụng của bà H1, ông Đ nên các ông bà không có ý kiến gì.

**Đại diện UBND TP BH - ông Nguyễn Tấn L trình bày:**

Qua rà soát hồ sơ, ông L trình bày ý kiến như sau:

1. Thửa đất số 64 có nguồn gốc của ông Vũ Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh sử dụng cất nhà ở từ năm 1954 (có trích sao Nghị định do Ty Điện địa BH cấp ngày 06/5/1970, diện tích: 0<sup>M</sup>.02<sup>S</sup>). Năm 1974 ông Th chết, năm 1985 bà Nh chết, Hội đồng gia tộc thống nhất đồng ý để lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1 thừa kế sử dụng. Ngày 15/7/1989 ông Đ, bà H1 được Sở Xây dựng Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00000/CN.SHN. Ngày 10/6/1999

ông Đ, bà H1 lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 152,7m<sup>2</sup> (đã cắt trừ phần diện tích chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H2). Ngày 02/3/2007, UBND thành phố ký cấp Giấy chứng nhận số AH 123456 cho ông Đ, bà H1 sử dụng tại thửa đất 64, tờ bản đồ số 32 với diện tích được công nhận là 152,7m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị. Việc Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố ký cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1 tại thửa đất 64, tờ 32 diện tích 152,7m<sup>2</sup> là đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định.

2. Thửa đất số 54 có nguồn gốc đất do ông Vũ Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh sử dụng. Năm 1985 bà H1 được thừa kế. Năm 1990 bà H1 xây dựng nhà, đến năm 1999 chuyển nhượng lại nhà, đất cho bà Phạm Thị H2 (có giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 chủ sử dụng) sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp. Ngày 12/6/1999, bà H2 lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và được UBND phường D lập Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo ND 60/CP tại thửa số 54, tờ bản đồ số 32 với diện tích 172,8m<sup>2</sup> (có Biên bản thỏa thuận ranh giới và chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề). Ngày 15/7/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất (có kiểm tra thực địa ngày 26/5/2006) đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, diện tích 172,8m<sup>2</sup>. Ngày 29/12/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Biên Hòa đã thẩm tra hồ sơ, tham mưu Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Tờ trình số 0011/TTr-TNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H2 và ông Bùi Văn T2, nên đã được UBND thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 00000 cho bà H2, ông T2 được quyền sử dụng đất tại thửa số 54, tờ bản đồ số 32, với diện tích được công nhận là 172,8m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị. Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BH đã thẩm tra hồ sơ, tham mưu Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố ký cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị H2 tại thửa đất 54, tờ bản đồ số 32, diện tích 172,8m<sup>2</sup> là đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định.

3. Thửa đất số 52 có nguồn gốc đất do cha mẹ ông Hoàng Văn M khai phá năm 1960 và đến năm 1977 cha mẹ chết, ông M được thừa kế và sử dụng đến nay. Ngày 10/6/1999, ông M lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 52, tờ bản đồ số 32, diện tích 94,4m<sup>2</sup> nên đã được UBND phường D lập Biên bản họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo ND 60/CP. Ngày 15/3/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường có lập Tờ trình số XX/TT-TNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 52 nêu trên. Ngày 09/6/2006, UBND thành phố BH đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 00000 cho ông Hoàng Văn M và bà Bùi Thị H, với diện tích được công nhận là 94,4m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị. Ngày 24/02/2012, ông Hoàng Văn M và bà Bùi Thị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1 sử dụng. Ngày 09/3/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BH đã thẩm tra hồ sơ, ký xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 00000 ngày 09/6/2006 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1 sử dụng căn nhà 76/3, khu phố C, phường D tọa lạc trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32 với diện tích là 94,4m<sup>2</sup>. Việc ký xác nhận Giấy chứng nhận số AĐ 00000 ngày 09/6/2006 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

thành phố Biên Hòa cho ông Đ và bà H1 tại thửa đất 52, tờ bản đồ số 32, diện tích 94,4m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị là đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định.

Việc đương sự có yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 123456 cấp ngày 02/03/2007 cấp cho ông Đ và bà H1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 00000 mà UBND thành phố BH đã cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Tuyết H1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 000111 do UBND thành phố BH cấp cho bà Phạm Thị H2 và ông Bùi Văn T2 là không có cơ sở xem xét giải quyết.

#### **Đại diện UBND phường D - ông Nguyễn Anh T4 trình bày:**

Việc xảy ra tranh chấp giữa các hộ dân thuộc tổ 1 và tổ 2, khu phố C và hộ gia đình ông Đ, bà H1 từ năm 2010 đến nay đã được UBND phường giải quyết nhiều lần. Tại các cuộc họp trước đây, gia đình ông Đ, bà H1 đều công nhận là có con đường hẻm đi qua. Ngày 01/2/2012, UBND phường đã cắm mốc ranh đường đi, giao cho Ban vận động làm đường, Ban khu phố để tiến hành làm đường. Tuy nhiên do chưa vận động được kinh phí để thực hiện nên đến cuối năm 2013, Ban vận động làm đường, Ban khu phố mới tiến hành làm đường. Khi tiến hành tổ chức làm đường thì gia đình bà H1, ông Đ không cho làm vì cho rằng phần đất làm đường thuộc giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình nên cản trở đồng thời xây dựng tường rào bít lối đi lại. UBND phường đã xuống làm việc và thu dọn vật liệu để người dân có thể qua lại được thuận tiện và yêu cầu hộ gia đình bà H1, ông Đ giữ nguyên hiện trạng.

Bà H1, ông Đ hiện đang sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 32, diện tích 152,7 m<sup>2</sup> được UBND thành phố BH cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 123456 ngày 02/3/2007. Hộ bà Phạm Thị H2 đang sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, diện tích 172,8 m<sup>2</sup> đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tuy nhiên hộ bà H2 chưa nhận giấy chứng nhận QSDĐ.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì tại Nghị định cấp quyền sở hữu do Việt Nam cộng hòa cấp cho ông Vũ Văn Th ngày 06/5/1970 diện tích là 200 m<sup>2</sup>, tại giấy chứng nhận QSHN số 00000/CH.SHN được Sở xây dựng cấp cho gia đình bà H1, ông Đ ngày 15/7/1989, diện tích nhà được ghi nhận là 50 m<sup>2</sup>, không ghi nhận diện tích sân vườn. Năm 1999, ông Đ, bà H1 cho tặng bà H2 một phần diện tích nhà và đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, diện tích 172,8 m<sup>2</sup>, hiện trạng thửa đất của bà H2 trên BĐĐC không có lối đi, phần diện tích đất còn lại của bà H1, ông Đ kê khai đăng ký hàng loạt năm 1999 và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên. Tổng diện tích 02 thửa đất là 676,5 m<sup>2</sup> lớn hơn diện tích Nghị định cấp quyền sở hữu là 476,5 m<sup>2</sup>.

Qua các buổi làm việc trước đây, các hộ dân, Ban khu phố C, gia đình ông Đ, bà H1 đều khẳng định là có lối đi chung được hình thành từ năm 1954 và các hộ dân đều qua lại từ trước đến nay nên có kế hoạch làm đường và đã được UBND phường cắm mốc ngoài đất. Theo các hộ dân và Ban khu phố thì năm 1995 khi khu vực này bị giải tỏa để xây dựng hệ thống nước Thiện Tân phía bên phải từ Quốc lộ 1 vào bị giải tỏa 70m. Do các thửa đất này nằm trong khu vực bị giải tỏa tuyến ống Nhà máy nước Thiện Tân, nên năm 1998 khi đo đạc BĐĐC, các hộ đo gộp phần đường đi này vào các thửa 53,54 và 64, thuộc tờ bản đồ số 32 để được đền bù. Tuy

nhiên, do không bị giải tỏa nên được cấp giấy chứng nhận QSDĐ như hiện nay và các thửa đất này đều được cấp đất ở tại đô thị nhưng trên BĐDC lại không có đường đi.

Năm 1995, phía ngoài các thửa đất này bị giải tỏa để xây dựng hệ thống cấp nước Thiện Tân nên con đường này bị bỏ hoang, đến năm 2015 các hộ bắt đầu cải tạo, san lấp suối và mặt bằng phía ngoài giáp với đường và nhà máy nước Thiện Tân để sử dụng và đi lại thì phát sinh tranh chấp như trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BH đã Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang H1 và ông Vũ Bá H2 về việc “yêu cầu bà H1, ông Đ, bà Tr, ông C, bà H2, ông T2 phải mở con đường đi theo hình dạng và diện tích con đường được thể hiện trên bản đồ trạng khu đất số 6933/2015 ngày 13/10/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh BH được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 20, 21, 22, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26, 2) đi ngang qua các thửa 52, 53, 54, 64, tờ bản đồ 32 phường D có diện tích 105,8m<sup>2</sup>; trong đó diện tích thuộc thửa 53 là 10,7m<sup>2</sup>, thửa 52 là (5,6+1,3= 6,9) 6,9m<sup>2</sup>, thửa 54 là 38,8m<sup>2</sup>, thửa 64 là 49,4m<sup>2</sup>”.

Không chấp nhận hủy một phần GCNQSDĐ số AH 123456 và GCNQSDĐ số AD 00000 mà UBND TP. Biên Hòa đã cấp cho ông Đ, bà H1, GCNQSDĐ số BA 000111 mà UBND TP. Biên Hòa cấp cho bà H2, ông T2.

Ngày 12/02/2018, ông Vũ Bá H2 và ông Trần Quang H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

#### ***Phát biểu của Đại diện VKS tham gia phiên tòa:***

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

#### **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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Trần Quang H1 và ông Vũ Bá H2 khởi kiện yêu cầu bị đơn bà H1 và ông Đ trả lại nguyên trạng phần đất làm lối đi chung diện tích khoảng 45m<sup>2</sup>. Ngày 20/3/2017 khởi kiện bổ sung yêu cầu tranh chấp 104 m<sup>2</sup> với các ông bà Phạm Thị H2, Đinh Đức C, Bùi Văn T2 và yêu cầu

hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ trên. Quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm xác định là đúng.

[2] Về tư cách đương sự: Nguyên đơn kiện tranh chấp đất với bà H2, ông T2, ông C và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của họ thì phải xác định người bị kiện là bị đơn. Cấp sơ thẩm xác định người liên quan là chưa chính xác.

- Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đã nêu đường đi chung của 98 hộ dân, vì lợi ích của tập thể gần 100 hộ gia đình (BL 51). Tại Biên bản họp dân ngày 21/11/2014 (BL 30) có nội dung: Toàn thể 98 hộ dân nhất trí cử hai ông H1, H2 tổ trưởng tổ 1 và 2 liên hệ các cơ quan giúp đỡ giải quyết đường đi... có danh sách hộ dân kèm theo nhưng không có ủy quyền. Như vậy việc giải quyết lối đi chung có liên quan đến quyền lợi của 98 hộ dân nhưng cấp sơ thẩm không làm việc để xác định ý kiến, yêu cầu và tư cách tham gia tố tụng của họ là bỏ sót, không đảm bảo quyền lợi của họ.

[3] Tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn khẳng định: Ông H và ông H2 không sử dụng, không có nhu cầu đi trên đất tranh chấp mà hai ông chỉ đại diện cho 98 hộ dân đi kiện theo Biên bản họp dân ngày 21/11/2014 - BL 30. Việc này cấp sơ thẩm chưa làm rõ để xác định ông H1, ông H2 là nguyên đơn hay người đại diện theo ủy quyền, họ có quyền khởi kiện với tư cách nguyên đơn hay không và thẩm quyền giải quyết tranh chấp... mà đã thụ lý và giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ vào các ngày: 29/8/2017 và 12/01/2018, nhưng lại lập biên bản Hòa giải trước khi lập biên bản Công khai chứng cứ là không đúng quy định tại Điều 208 BLTTDS, không thông báo kết quả phiên họp cho những người vắng mặt là vi phạm khoản 3 Điều 210 BLTTDS. Biên bản hòa giải ghi ý kiến của những người liên quan trong khi tất cả họ đều không có mặt là không đúng thực tế, không đúng quy định tại khoản 4 Điều 210 BLTTDS.

[5] Về việc đính chính, bổ sung bản án: Sau khi phát hành bản án, ngày 07/3/2018, Thẩm phán ban hành Quyết định sửa chữa bổ sung bản án nhưng không thể hiện có sự phối hợp với các thành viên của HĐXX là vi phạm Khoản 2 Điều 268 BLTTDS.

[6] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng, tại phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố BH hiện còn lưu giữ bản đồ số 364 phường D có thể hiện có đường đi chung nhưng đương sự chưa thu thập được nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án một cách chính xác.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý đến khi ban hành bản án nên cần phải hủy, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Các chứng cứ liên quan nếu có sẽ được thu thập khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát là phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Ông H1 ông H2 không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS

**QUYẾT ĐỊNH:**

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 30/01/2018 của TAND thành phố BH giải quyết: “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Quang H1, ông Vũ Bá H2 với bị đơn bà Phạm Thị Tuyết H1, ông Nguyễn Văn Đ.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Ông H1, ông H2 không phải chịu án phí DSPT.

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

**\*Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. BH;
- Chi cục THADS TP. BH;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 19 tháng 6 năm 2018.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Ngô Thanh Sỹ

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 56/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Quang Hưng**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số 15/3, tổ 2, khu phố 8B, Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Vũ Bá Hợi**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số 59/3, tổ 2, khu phố 8B, Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Phạm Thị Tuyết Hoa**, sinh năm 1964.

Ông **Nguyễn Văn Đồng**, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 72/3, tổ 2, khu phố 8B, Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị Hương**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 72/3, tổ 2, khu phố 8B, Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Bùi Văn Tới**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 97/3, ấp Độc Lập, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Đinh Đức Cảnh**, sinh năm 1972.

Bà **Trần Thị Minh Trang**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 10A/3, khu phố 8B, Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông **Nguyễn Đức Hiệp**, sinh năm 1984.

Ông **Nguyễn Hoàng Minh**, sinh năm 1987.

Ông **Nguyễn Mạnh Tuân**, sinh năm 1989.

Bà **Nguyễn Thị Thảo Nghi**, sinh năm 1991.

Ông **Phan Anh Thiện**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số 72/3, tổ 2, khu phố 8B, Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Ủy ban nhân dân TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Ủy ban nhân dân Phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.*

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,**

## **QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

### **Về tố tụng:**

Ý kiến thẩm phán 1: Về quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm xác định là đúng.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

Về tư cách đương sự:

Ý kiến thẩm phán 1: Bản án sơ thẩm xác định bà Phạm Thị Hương, ông Bùi Đức Tới, ông Đinh Đức Cảnh là người liên quan là chưa đúng. Chưa làm rõ ông Hưng ông Hợi có quyền khởi kiện hay không, chưa xác định quyền và nghĩa vụ của 98 hộ dân để xác định tư cách tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và bỏ sót người tham gia tố tụng.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

**Về nội dung kháng cáo của bị đơn:**

Ý kiến Thẩm phán 1:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

**Về án phí:**

Ý kiến Thẩm phán 1: Ông Hưng, ông Hợi không phải chịu án phí DSPT.

Ý kiến Thẩm phán 2 và Chủ tọa: Nhất trí ý kiến trên.

Biểu quyết nhất trí 3/3

### **QUYẾT ĐỊNH.**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ bản án thẩm Bản án số 022018/DS-ST ngày 30/01/2018 của TAND thành phố Biên Hòa giải quyết: “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Quang Hưng, Vũ Bá Hợi với bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Hoa, ông Nguyễn Văn Đồng.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Ông Hưng, ông Hợi không phải chịu án phí DSPT.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 15 phút, ngày 19 tháng 6 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Thanh Sỹ    Vũ Thị Thu**

**Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

