

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 133/2017/DS-PT

Ngày: 14/9/2017

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất 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 Trần Thị Thanh Hà

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Trí Thức

Bà Phạm Thị Xuân Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Ngọc Đức- Thư ký TAND tỉnh Đồng Nai.

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

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 250/2016/TLPT-DS ngày 15/11/2016 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2016/DS-ST ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2017/QĐ-PT ngày 29/8/2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Chu Trung T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp 6, xã P, huyện L, T. Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1946.

Địa chỉ: số 14 đường V, p. T, Q. P, Tp. HCM.

Địa chỉ tạm trú: ấp 3, xã R, H. L, T. Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Anh Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990. (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/8/2016)

Địa chỉ: 33/6 đường M, thành phố V, T. Vĩnh Long.

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

1. Bà Lê Thị V, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp 6, xã P, huyện L, T. Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Chu Trung T, sinh năm 1963.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2011)

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 43 đường C, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1946. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2013)

3. Ông Chu Mạnh T, sinh năm 1956.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã R, H. L, T. Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Chu Mạnh T, sinh năm 1956.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2011)

5. Ông Chu Đình P, sinh năm 1965.

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã R, huyện L, T. Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Chu Đình P, sinh năm 1965.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2011)

7. Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1954.

8. Bà Đào Thị L, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: tổ 1, ấp 3, xã R, huyện L, T. Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông G, bà L: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1982.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2015)

Địa chỉ: ấp 3, xã R, huyện L, T. Đồng Nai.

9. Ông Lê Kim D, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 273 đường Đ, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tân H- Phó chủ tịch UBND huyện L.

- *Người làm chứng:* Ông Phạm Văn N, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp 3, xã R, huyện L, T. Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Chu Trung T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp 6, xã P, huyện L, T. Đồng Nai (Theo đơn kháng cáo ngày 03/10/2016)

*(Ông T, ông B, anh Q, ông T, ông P, nhân chứng ông N có mặt; các đương sự khác vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa do nguyên đơn ông Chu Trung T đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V trình bày:

Năm 1994 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N diện tích đất 3000m<sup>2</sup> tại ấp 3, xã R, huyện L. Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đồ đạc cụ thể và cũng không ghi theo số thửa mà sử dụng đất theo ranh đất do ông N chỉ dẫn.

Năm 1996 có đợt kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã chỉ dẫn vị trí đất cho cán bộ địa chính kiểm tra và làm hồ sơ cấp giấy, đến năm 1999 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-834177 ngày 08/11/1999. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sửa chữa số thửa đất từ 221 thành 211 và diện tích được cấp chỉ có 2.822m<sup>2</sup>.

Sau khi ông kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên, khoảng vài tháng sau ông N sang nhượng thêm cho ông diện tích đất 912m<sup>2</sup> thuộc thửa 461 với giá 8 chỉ vàng, hai bên chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì cả, ông đã nhận đất sử dụng nhưng không kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất này.

Năm 1999 vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất lại cho anh em của ông để cất nhà ở gồm: ông Chu Mạnh T diện tích khoảng 1.100m<sup>2</sup>, ông Chu Đình P diện tích 1.630m<sup>2</sup> gồm thửa 461 (phần đất chưa được cấp giấy) và một phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trường G bà Đào Thị L căn nhà nằm trên diện tích đất khoảng 50m<sup>2</sup>; vợ chồng ông chuyển vào trong làm lại căn nhà mới ở đến tháng 02/2011 vợ chồng ông chuyển nhượng tiếp cho ông Lê Kim D căn nhà và phần đất khoảng 500m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông do ông Lê Kim D đang giữ, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, riêng của ông T chỉ thỏa thuận miệng chưa làm thủ tục sang tên tách thửa. Trừ diện tích đất đang tranh chấp, diện tích đất còn lại vợ chồng ông đã sang nhượng hết, vợ chồng ông đã chuyển hộ khẩu về ấp 6 xã P sinh sống từ năm 2011 đến nay.

Khi chuyển nhượng đất của ông N đất không có đường như hiện nay mà do ông đào ao lên đắp đất thành bờ, người dân đi nhờ để qua đất của họ mới thành con đường, đến khi ông Nguyễn Quốc B về nhận chuyển nhượng phần đất của ông N nằm phía trong đất của vợ chồng ông cũng đi nhờ trên con đường bờ ao này để vào đất, do phần đất phía trong giáp đất của ông B lấy lợi nên ông B mới thuê nhân công đổ đất đá cho bằng phẳng còn phần đất phía ngoài mãi đến sau này tất cả các hộ cùng tham gia gia cố con đường mới bằng phẳng như hiện nay.

Năm 2008 ông B cho xây dựng hai trụ cổng ở đầu đường và xây tường gạch chạy dài một bên theo con đường đi chặn lối đi vào nhà của gia đình ông và các hộ dân trên, xác định con đường đi của riêng ông B nên mới xảy ra tranh chấp đến nay.

Ông đề nghị Tòa xem xét buộc ông B giao lại phần đất tranh chấp 300m<sup>2</sup> cho ông sử dụng, sử dụng mục đích gì là quyền của ông.

Hiện tường gạch và hai trụ cổng của ông B xây đã hư hỏng, tường gạch tự ngã đổ chỉ còn vài đoạn đứt khúc như biên bản xem xét tại chỗ ngày 22/5/2014. Ông yêu cầu vợ chồng ông B phải tháo dỡ để giao trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho ông.

- Theo văn bản phản tố và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quốc B đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N; Lời khai tại phiên tòa do anh Nguyễn Quyết Q là người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày:

Năm 1996 vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N diện tích đất khoảng 19.760m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 3, xã R, huyện L. Nguồn gốc đất gồm của ông Lương Văn Trường, ông Lương Văn Tô (đã chết), ông Phạm Văn Chiêu (đã chết) và ông Phạm Văn N. Ông Trường, ông Tô, ông Chiêu ủy quyền cho ông N đứng tên chuyển nhượng cho ông B, khi chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng ông B giao cho người chuyển nhượng thực hiện. Đến năm 2001, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất được cấp là 14.913m<sup>2</sup>, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B thấy diện tích đất được cấp thiếu so với diện tích đất khi nhận chuyển nhượng nhưng do đất ông B đã nhận sử dụng năm 1996 ranh giới không thay đổi nên ông không có khiếu nại mà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng cho đến nay.

Đối với phần đất ông T tranh chấp là phần đất của ông N chuyển nhượng cho ông B để làm con đường đi vào đất của ông B. Khi nhận chuyển nhượng đất chưa có con đường đi như hiện nay, ông phải thuê người đổ đất đá làm con đường đi từ đầu đất của ông T vào đến đất của ông B mới thành con đường đi như hiện nay. Những người nhận sang nhượng lại đất của ông T gồm: ông P, ông T, ông G, bà L, ông D cũng sử dụng con đường đi trên.

Năm 2007 gia đình ông P gây sự đánh con trai ông B nên phát sinh mâu thuẫn, ông B đã xây trụ cổng và tường gạch từ đầu đường vào trong đất của gia đình ông B ngang qua đất các hộ trên nên xảy ra tranh chấp đến nay.

Ông B xác định phần diện tích đất là con đường đi ông T đang tranh chấp hiện nay ông N không có sang nhượng cho ông T, ông T tự ý kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông N nên vợ chồng ông B đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-834177 do UBND huyện L cấp ngày 08/11/1999 cho ông T đối với phần diện tích đất tranh chấp là 300m<sup>2</sup>.

Đề nghị giao 300m<sup>2</sup> đất tranh chấp cho vợ chồng ông B sử dụng vào mục đích làm đường đi vào đất như hiện nay. Đối với các hộ ông T, ông P, ông G và bà L, ông D được quyền sử dụng con đường này với ông B như hiện nay.

- Theo bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chu Mạnh T đại diện cho bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1999 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Chu Trung T một phần đất khoảng 1.200m<sup>2</sup> thửa số 214, 220 và cắt một phần thửa đất 219 tờ bản đồ số 7, xã R, huyện L. Hai bên chỉ nói miệng không có làm giấy tờ gì cả. Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất ông T đã tự mở đường và gia đình ông B cũng sử dụng con đường này vào đất của ông B.

Năm 2008 ông B tự ý xây dựng hai trụ cổng ở đầu đường và tường gạch ngang trước nhà ông và đòi bớt lối đi của gia đình ông và ông P, ông G nên mới xảy ra tranh chấp.

Hiện nay toàn xã đã thành lập bản đồ địa chính mới nên đã thay đổi số thửa và ông cũng đã kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất vợ chồng ông sử dụng, còn phần đất tranh chấp là con đường giao thông.

Đề nghị Tòa không công nhận phần đất tranh chấp cho ông T hay ông B mà để làm con đường đi chung cho các hộ dân như hiện nay.

*- Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đình P đại diện cho bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông bà thống nhất như ý kiến trình bày về nguồn gốc đất của ông T, ông T, ông là em trai ông T, năm 1999 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất 1.630m<sup>2</sup> thuộc thửa số 219, 461 tờ bản đồ số 7 xã R, huyện L. Phần đất nằm trong thửa 219 ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 461 ông T sang nhượng của ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất ông T đã tự mở đường đi trước đó và để sử dụng chung cho 04 hộ gia đình làm lối đi chung.

Theo bản đồ mới thành lập năm 2014 thửa đất nằm trong thửa 219 có số thửa mới 94, phần đất thuộc thửa 461 có số thửa mới 38, ông đã kê khai thửa 94 còn phần đất tranh chấp thể hiện trên bản đồ là đường giao thông nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai cả.

Ông cũng đề nghị không công nhận phần đất tranh chấp cho ông T hay ông B mà để sử dụng làm con đường đi chung như hiện nay.

*- Tại bản tự khai ngày người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường G, bà Đào Thị L và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án do chị Nguyễn Thị L1 đại diện trình bày:*

Năm 2001 cha mẹ chị có nhận chuyển nhượng của ông Chu Trung T diện tích đất cùng căn nhà khoảng 50m<sup>2</sup> với giá 28.000.000 đồng, chỉ viết tay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Khi chuyển nhượng đất đã có con đường đất như hiện nay.

Đề nghị không công nhận đất này cho ông T hay ông B mà để làm con đường đi chung như hiện nay.

*- Tại bản tự khai ngày và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim D trình bày:*

Vào tháng 02/2011 ông Chu Trung T có chuyển nhượng cho ông một căn nhà và diện tích đất ngang 12m50, dài 40m trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa số 219 tờ bản đồ số 7, xã R với giá 280.000.000 đồng, hai bên chỉ làm thủ tục giấy tay, ông T đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho ông sử dụng từ năm 2011 đến nay.

Đến tháng 11/2012 ông có nhận chuyển nhượng lại của ông Chu Mạnh T một ao cá có chiều ngang 14m20, chiều dài 40m cũng chỉ làm giấy tay, khi chuyển

nhượng đã có con đường, ông T nói đó là đường đi chung của các hộ dân, đề nghị giữ nguyên hiện trạng con đường đi như hiện nay.

*- Tại bản tường trình, biên bản hòa giải ở cấp sơ thẩm, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Chu Trung T thì đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T ghi ngày 01/3/1997, ông T đăng ký xin cấp giấy 05 thửa đất có tổng diện tích là 2.822m<sup>2</sup> gồm thửa đất số 219, 220, 211, 212, 214 tờ bản đồ số 07, xã R, trong đó thửa số 211, tờ bản đồ số 07 diện tích 476m<sup>2</sup> loại đất RT.SX. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã R xét đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chu Trung T toàn bộ diện tích đất trên.

Khi hồ sơ chuyển đến phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp danh sách các hộ cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình UBND huyện L phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sai sót khi lập danh sách nên trường hợp của ông Chu Trung T thay vì thửa số 211, tờ bản đồ số 07 diện tích 476m<sup>2</sup> loại đất RT.SX nhưng lại ghi thành thửa số 221, tờ bản đồ số 07. Do đó UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T trong đó có thửa 221, tờ bản đồ số 07 diện tích 476m<sup>2</sup> loại đất RT.SX (số thửa đúng là thửa 211). Trong khi đó thửa 221, tờ bản đồ số 07 có diện tích là 206m<sup>2</sup> loại đất là đất BCS.

Việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy trình ông B đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là không có cơ sở.

\* Tại bản án sơ thẩm lần thứ nhất số: 02/2012/DS-ST ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ Điều 25, 33, 131, 145 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự; Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí. Tòa án tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Trung T đối với ông Nguyễn Quốc B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Buộc ông Nguyễn Quốc B- bà Trần Thị N tháo dỡ phần tường rào có đoạn đứt khúc chạy dài trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Chu Trung T và bà Lê Thị V. Trả lại ông T – bà V một phần diện tích đất con đường đi 300m<sup>2</sup> gồm một phần thửa 211, 212, 214, 219, 220, tờ bản đồ số 7 xã R theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính: 137/2011 ngày 18/4/2011 của Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất Đồng Nai chi nhánh huyện Nhơn Trạch thực hiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí đo đạc, thẩm định giá, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/3/2012 bị đơn ông Nguyễn Quốc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 02/2012/DS-ST ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

\* Tại bản án dân sự phúc thẩm lần thứ nhất số: 102/2012/DS-PT ngày 29/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 02/2012/DS-ST ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

\* Tại bản án sơ thẩm số: 25/2016/DS-ST ngày 22/09/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ vào Điều 21, 26, Điều 34, 35, Điều 147, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 97, 202, 203 Luật đất đai; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về các loại án phí, lệ phí Tòa án. Tòa án tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Trung T:

Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N tháo dỡ hai trụ cổng và phần tường rào có đoạn đứt khúc tổng chiều dài 60m; kết cấu: móng cột gạch, tường gạch dày 100, cao trung bình khoảng 1,7m và hai trụ cổng 0,6m<sup>3</sup>, kết cấu: trụ cổng gạch 30cm x 40cm cao 2,5m, tô trát đã xây dựng trên diện tích đất 301,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 91, tờ bản đồ số 26, xã R, huyện L để trả lại lối đi chung cho các hộ dân.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc B: Các hộ ông Nguyễn Quốc B và bà Trần Thị N, ông Chu Mạnh T và bà Nguyễn Thị L, ông Chu Đình P và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thị G và bà Đào Thị L, ông Lê Kim D được quyền sử dụng diện tích 301,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 91 tờ bản đồ số 26 (theo tài liệu cũ bản đồ số 7 gồm các thửa 211, 212, 214, 219, 220) xã R làm lối đi chung. Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 13995/2015 ngày 16/11/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L, khu đất được giới hạn bởi các mốc (3,4...A,3).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp cho ông Chu Trung T (số vào sổ 00612 ngày 08/11/1999) đối với diện tích đất tranh chấp.

Về án phí: Ông Chu Trung T, bà Lê Thị V phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 735.000đ theo biên lai số: 0002671 ngày 04/6/2009 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 535.000đ.

Ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N phải chịu 547.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 4.900.000 đồng theo biên lai số: 007106 ngày 23/07/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.352.500đ.

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Chi phí đo đạc thẩm định giá sơ thẩm lần 1 là 4.462.000đ, lần 2 là 3.971.815đ, tổng cộng: 8.433.815 đ. Ông Chu Trung T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá lần 1 là 4.462.000đ (ông T đã nộp đủ). Ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá lần 2 là 3.971.815đ; ông Lê Kim D đã nộp tạm số tiền trên nên ông B, bà N phải hoàn trả lại cho ông D 3.971.815đ.

Chi phí giám định chữ ký 200.000đ ông Chu Trung T chịu (ông T đã nộp đủ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2016, nguyên đơn ông Chu Trung T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số: 25/2016/DS-ST ngày 22/09/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 03/10/2016 ông Chu Trung T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 25/2016/DS-ST ngày 22/09/2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Kháng cáo của ông T là trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của ông Chu Trung T, nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp 301,6 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 2.822m<sup>2</sup> thuộc một phần của các thửa 211, 212, 214, 219, 220 tờ bản đồ số 7 xã R, được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-834177 ngày 08/11/1999 cho ông Chu Trung T. Theo bản đồ địa chính xã thì diện tích đất tranh chấp không thể hiện là con đường đi. Năm 1994, ông T mua đất của ông Phạm Văn N, theo ông N thì ông N chuyển nhượng đất cho ông T vào khoảng năm 1994- 1995 ông N có nói ông T bỏ đất làm đường đi (BL 05, 08), ông T thì cho rằng ông tự mở đường để ông đi và sau khi mở đường ông có bán đất cho anh trai, em trai ruột của ông và một số người khác nên hiện tại 05 gia đình cùng đi trên diện tích đất tranh chấp này trong đó có gia đình bị đơn ông B. Tại báo cáo của xã R cũng xác định đường do ông T tự mở (BL 04) vì không có đường. Như vậy có thể xác định diện tích 301,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp hiện đang làm đường đi là thuộc quyền sử dụng của ông T, đồng thời diện tích 301,6 m<sup>2</sup> đất tranh chấp hiện đang làm đường đi ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Ông B cho rằng phần đất tranh chấp là của ông do ông nhận chuyển nhượng đất của ông N, hiện ông B chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B không có chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm giải quyết chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông B phải tháo dỡ tường và trụ cổng để trả lại lối đi chung cho các hộ dân là không chính xác.

Cấp sơ thẩm nhận định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông T là đúng trình tự theo quy định của pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của các hộ dân là không đúng, là giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự, vì ông B có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T đối với 300m<sup>2</sup> và giao cho ông sử dụng làm đường đi chứ không có yêu cầu mở lối đi chung (theo đơn phản tố ngày 23/7/2015- BL 459). Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù có lời khai đề nghị công nhận diện tích đất tranh chấp là lối đi chung, nhưng không ai có đơn yêu cầu độc lập, do đó các ông bà là những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm ông T và bà L, ông P và bà H, ông G và bà L, ông D không có yêu cầu độc lập yêu cầu mở lối đi nên nếu các ông bà này không có lối đi thì được quyền khởi kiện ông T mở lối đi trên cơ sở thỏa thuận khi ông T chuyển nhượng đất cho ông T và bà L, ông P và bà H, ông G và bà L, ông D cụ thể bằng việc ông T đã mở lối đi chung để chuyển nhượng đất cho những người nói trên. Đối với ông B: Ông B có quyền khởi kiện ông T để mở lối đi chung nếu ông B không có lối đi bằng một vụ kiện dân sự khác. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên diện tích đất 301,6m<sup>2</sup> là lối đi chung là vượt quá yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn nên cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Diện tích đất tranh chấp 301,6m<sup>2</sup> là của ông T nhận chuyển nhượng của ông N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính xã thì diện tích đất tranh chấp không thể hiện là đường đi mặc dù ông T có mở đường đi và hiện tại 05 gia đình cùng đi trên diện tích đất tranh chấp này. Ngoài gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng từ người khác thì 04 gia đình còn lại nhận chuyển nhượng đất của ông T nhưng hợp đồng chuyển nhượng đều không thể hiện có thỏa thuận về lối đi, và chưa sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm giải quyết chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông B phải tháo dỡ tường và trụ cổng để trả lại lối đi chung cho các hộ dân là không chính xác. Cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng trình tự theo quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lại tuyên diện tích đất tranh chấp là lối đi chung cho các hộ dân là không đúng, là vượt quá yêu cầu của đương sự. Trường hợp sau này ông T không cho các hộ dân đi chung lối đi như hiện nay thì họ có quyền khởi kiện yêu cầu công nhận lối đi chung. Đối với ông B muốn có lối đi thì yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Chu Trung T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26; Điều 37; Điều 147, 165, 227, 228, 290, 313 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 97, 202, 203 Luật đất đai; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về các loại án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Trung T:

Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N tháo dỡ hai trụ cổng và phần tường rào có đoạn đứt khúc tổng chiều dài 60m; kết cấu: móng cột gạch, tường gạch dày 100, cao trung bình khoảng 1,7m và hai trụ cổng 0,6m<sup>3</sup>, kết cấu: trụ cổng gạch 30cm x 40cm cao 2,5m, tô trát đã xây dựng trên diện tích đất 301,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 91, tờ bản đồ số 26, xã R, huyện L.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu công nhận diện tích 301,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 91, tờ bản đồ số 26, xã R, huyện L cho ông B để làm lối đi.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O-834177 do UBND huyện L cấp cho ông Chu Trung T ngày 08/11/1999 đối với diện tích đất tranh chấp.

Về án phí: Ông Chu Trung T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 735.000đ theo biên lai số: 0002671 ngày 04/6/2009 và 200.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 009023 ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Ông Nguyễn Quốc B phải chịu 547.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 4.900.000đ theo biên lai số: 007106 ngày 23/07/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Hoàn trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.352.500đ (*Bốn triệu ba trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng*).

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Chi phí đo đạc thẩm định giá sơ thẩm lần thứ 1 là 4.462.000đ, lần 2 là 3.971.815đ, tổng cộng: 8.433.815đ. Ông Chu Trung T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá lần thứ 1 là 4.462.000đ (ông T đã nộp

đủ). Ông Nguyễn Quốc B phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá lần 2 là 3.971.815đ; ông Lê Kim D đã nộp tạm số tiền trên nên ông B, bà N phải hoàn trả lại cho ông D 3.971.815đ.

Chi phí giám định chữ ký 200.000đ ông T chịu (ông T đã nộp đủ).

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

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 Điều 6, 7 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND T.Đồng Nai;
- Đường sự;
- TAND H.Long Thành;
- Chi cục THADS H.L;
- Lưu.

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

**Trần Thị Thanh Hà**