

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 401/2019/DS-PT

Ngày: 09-5-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Uông Văn Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Đắc Phú

Ông Nguyễn Bá Thịnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 3, ngày 17 tháng 4 và ngày 09 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 646/2018/TLPT - DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 380/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 624/2019/QĐPT-DS ngày 25/02/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Ông Phạm Văn T, sinh năm 1978. (Có mặt)

Địa chỉ: 7/45/2 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: 7/45/5 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 9 SS, Khu phố S, phường LC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2018)

2.2. Ông Phạm Văn Đ2, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 7/45/1 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Trần Kim Y, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: 7/45/2 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 1198 PVĐ, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu Đ3, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: 7/12B ĐC, khu phố H, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 7/45/5 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 30/9 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1984, địa chỉ: 9 SS, Khu phố S, phường LC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2018)

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1956. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 7/45/1 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 7/45/2 ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ngọc H:* Ông Trần Kim Y, sinh năm 1966, địa chỉ: 7/45/2ĐB, Khu phố S, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/11/2017). (Có mặt)

3.5. Ông Nguyễn Thiện P, sinh năm 1966. (Có mặt)

3.6. Bà Trần Thùy D, sinh năm 1967. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 856 TL43, Khu phố B, phường BC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tuấn T3, sinh năm 1972, địa chỉ: Số 87 TN, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 02 năm 2019).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:*

Năm 2000, cha của ông là ông Phạm C (chết ngày 18/2/2004) có nhận chuyển nhượng thửa đất số 78 tờ bản đồ số 2 LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hữu Đ3. Lúc đó ranh giới chưa rõ ràng nên ông cấm trự và rào riêng, chỉ có ranh giới của ba nhà số 7/45/1, 7/45/2 và 7/45/3 là đã có hàng rào sẵn và được xác nhận của chủ đất giáp ranh nên ông không rào, Một thời gian sau ba căn nhà số 7/45/1, 7/45/2 và 7/45/3 được chủ sở hữu xây thêm đến sát hàng rào một phần hàng rào lưới B40 còn lại đến nay một phần bức tường rào được đập bỏ, tất cả đều còn dấu vết.. Năm 2003 các hộ sử dụng đất giáp ranh đã ký xác nhận ranh giới.

Ông trực tiếp sử dụng đất để trồng rau từ năm 2000 đến đầu năm 2007 ông thấy xả rác sinh hoạt làm chết rau của ông, nên ông rào đất lại thì bị ông Y, ông T4 (con trai ông Đ2) ra đập phá mười trụ rào của ông còn chửi ông, diện tích khoảng 25 m<sup>2</sup>.

Năm 2000, cha ông T cũng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Đ diện tích 117 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 2 LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới ông T, ông Đ cùng cắm và mướn hai anh em ông Đ và ông cùng cắm trụ rào sau đó ông kéo vật liệu vào làm nhà bị gãy 01 cây (cây gãy nay nằm khoảng giữa hàng rào) đến đầu năm 2007 (ngày 28 tết âm lịch) vì ông thấy xả rác ra đất của ông nên ông cắm cây trụ đó lên lại thì bị ông Đ ra đập phá hai trụ rào của ông, thực tế ngay khi đầu tiên ông Đ đã chỉ sai ranh giới (đã lấn thửa 78) diện tích khoảng 15 m<sup>2</sup>.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, ông Y trả lại cho ông diện tích đất tranh chấp 35,8 m<sup>2</sup>.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đ có thỏa thuận phải tạo một con đường đi chung có bề rộng là 02 m chiều dài đi từ đường đi chung vào đến đất bán và ông C phải mua miếng đất với giá cao hơn 30%. Nhưng nay ông Đ cấm không cho ông T sử dụng lối đi chung và không cho kéo dây điện qua đường đi chung đó. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông Đ tiếp tục để cho ông sử dụng lối đi chung như đã thỏa thuận.

*Bị đơn ông Nguyễn Quang Đ trình bày:*

Ngày 18/4/2000, vợ chồng ông có nhận tiền cọc 500.000 đồng của bà Phạm Thị H2 là mẹ của ông T, sau đó bà H2 qua đời thì ông T đề nghị cho ông Phạm C đứng tên. Vợ chồng ông bán một phần thửa 77 diện tích 117 m<sup>2</sup> với số tiền 14.300.000 đồng. Sau đó ông T có đặt cọc thêm 8.500.000 đồng. Ngày 31/01/2001, ông T có làm 2 tờ giao ước và nói với vợ chồng ông không có lối đi vào đất cho nên vợ chồng ông cho đi chung để vào canh tác vì lối đi đã có từ trước của vợ chồng ông chiều ngang 2m và đồng thời đưa lần hai với số tiền 5.300.000 đồng. Sau đó, ông giao giấy chứng nhận cho ông T tiến hành tách sổ.

Đến năm 2007, ông T có lối đi khác nên không còn sử dụng lối đi chung nữa. Vì vậy, ông không đồng ý để cho ông T tiếp tục sử dụng lối đi chung.

*Bị đơn ông Trần Kim Y trình bày:*

Thửa đất 78, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường LĐ là do bà Nguyễn Thị N và bà ngoại của ông là bà Nguyễn Thị T4 sử dụng từ trước năm 1975. Đất có nguồn gốc là của dòng họ nên phân chia ranh được chỉ rõ bằng các hàng dừa, do vậy hàng cây dừa phía sau nhà ông là ranh giới sử dụng đất giữa bà N và bà T4. Năm 1998, bà N được cấp giấy chứng nhận là phần đất từ 02 cây dừa phía sau nhà ông ra, phần ranh từ 2 cây dừa đến bức tường nhà ông vẫn do bà T4 sử dụng. Phần nhà của ông do bà Nguyễn Thị V hợp thức hóa, khi đó bà V không biết nên không kê khai phần đất, sau đó bà V làm thủ tục phân chia cho các con. Năm 2001, ông biết việc

ông Đ3 bán đất cho ông T nên có báo cho ông T biết phần đất đó là của ông, ông T có qua nhà ông thương lượng yêu cầu để lại cây dừa và cấm trụ cho thẳng phần đất của ông T nhưng ông không đồng ý. Ngày 28 tết Âm lịch năm 2007, ông T phá hàng bình bát và trồng trụ rào, đổ bê tông sát vách nhà ông nên ông xô ngã hàng trụ bê tông. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu của ông T.

*Bị đơn ông Phạm Văn Đ2 trình bày:*

Gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4927/2004 ngày 15/11/2004, diện tích sử dụng được công nhận là 105 m<sup>2</sup>, ông không tranh chấp và khiếu nại đối với phần đất tranh chấp của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hữu Đ3 trình bày:*

Trước đây ông có chuyển nhượng cho ông Phạm C (cha ông T) thửa đất số 78, tờ bản đồ số 02 với diện tích 384 m<sup>2</sup> và ông C đã được cấp giấy chứng nhận. Thửa đất 85-1 của ông bà ngoại ông để lại cho mẹ ruột ông Đ3 là bà Nguyễn Thị N sử dụng từ năm 1976 đến năm 1998 thì bà N chết và ông làm thủ tục sang tên cho ông.

Do đó, ông làm đơn yêu cầu độc lập buộc ông T, ông Y phải trả lại cho ông phần đất thuộc thửa đất số 85-1 có diện tích khoảng 145,2 m<sup>2</sup> (thể hiện tại bản đồ ngày 17/3/2009).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L là vợ của ông Đ3 xác định phần đất tranh chấp liên quan đến ông Đ3 là tài sản riêng của ông Đ3 được thừa kế, không liên quan đến bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim S (vợ ông Đ) thống nhất với ý kiến của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc M (vợ ông Đ2) xác định vụ tranh chấp không liên quan đến bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện P, bà Trần Thuỳ D trình bày: ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, trong giấy chứng nhận không thể hiện đường đi, khi ra đăng bộ mới biết có tranh chấp giữa ông T và ông Đ. Đề nghị Toà án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật để ông bà được cấp giấy chứng nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ3, nguyên đơn ông T xác định ông Đ3 đã bán cho ông trọn thửa 78 nên ông không tiến hành đo vẽ lại, ông Đ3 chỉ ranh được mọi người xác nhận nên ông rào lại và sử dụng từ đó đến nay nên ông T không đồng ý với yêu cầu của ông Đ3.

Bị đơn ông Y xác định phần đất này do ông bà của ông sử dụng đã qua 4 thế hệ. Ông Đ3 khởi kiện yêu cầu ông T và ông trả lại một phần đất thuộc thửa 85-1 tờ bản đồ số 2 là không đúng vì bà Nguyễn Thị N là mẹ ông Đ3 chỉ có một phần đất ao rau muống do bà kê khai đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Sau đó, bà N đã bán lại phần đất ao đó cho ông C là ba của ông T với tổng diện tích 384 m<sup>2</sup>, ông Đ3 đã bán luôn căn nhà 30/10 Khu phố S, phường LĐ cho bà Trương

Thị H3 cũng từ năm 2001 và rời khỏi địa phương cho đến nay. Nên ông Y không đồng ý với yêu cầu của ông Đ3.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc buộc bị đơn ông Trần Kim Y giao trả cho ông Phạm Văn T thửa đất tại vị trí (4) và (5) có diện tích 9,1 m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn T về việc buộc bị đơn ông Trần Kim Y giao trả cho ông Phạm Văn T thửa đất tại vị trí (6), diện tích 26,7 m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh..

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc những người sử dụng thửa đất 77-1, tờ bản đồ 2 LĐ được quyền sử dụng diện tích đất chiều ngang 02 m, chiều dài từ đường chính vào thửa đất 77-1, cặp bên hông nhà 31/10 đường số 41 (số cũ) trên thửa đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00236 ngày 10/5/2010 do UBND quận TĐ cấp cho ông Nguyễn Quang Đ, bà Phạm Thị Kim S, vị trí (1), (2) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, để làm lối đi.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ3 về việc buộc ông Phạm Văn T, ông Trần Kim Y phải trả lại cho ông phần đất thuộc thửa 85-1 có diện tích 151,4 m<sup>2</sup> tại các vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề của người sử dụng thửa đất thửa 77-1 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00236 ngày 10/5/2010 do UBND quận TĐ cấp cho ông Nguyễn Quang Đ, bà Phạm Thị Kim S; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra lại ranh, thửa, kiểm định lại các bản đồ làm cơ sở điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phạm Văn T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2018, ông Phạm Văn T kháng cáo cho rằng ông Đ3 đã chuyển nhượng và giao trọn thửa đất 78 cho cha ông T, sau đó là ông T quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Y trả diện tích 9,1m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5) và xác định trong vụ án các đương sự không ai chứng minh được mình có quyền sử dụng diện tích 151,4m<sup>2</sup> tại vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 nên không được quyền sử dụng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm buộc ông Y trả toàn bộ diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí số (4), (5), (6); đồng thời giao cho ông tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 124,7m<sup>2</sup> tại vị trí (7), (8).

Ngày 07/9/2018, bị đơn ông Nguyễn Quang Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim S kháng cáo cho rằng chỉ cho ông T sử dụng tạm lối đi và hiện nay ông T đã có lối đi nên không đồng ý để cho ông T tiếp tục sử dụng lối đi.

Ngày 11/9/2018, ông Nguyễn Hữu Đ3 kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích 151,4m<sup>2</sup> tại vị trí (6), (7), (8). Vì đất có nguồn gốc là của ông bà ngoại để lại cho mẹ ông, sau đó mẹ ông để lại cho ông sử dụng, ông chỉ chuyển nhượng cho ông C 384m<sup>2</sup>, không chuyển nhượng cho ông Phạm C diện tích 151,4m<sup>2</sup> tại vị trí tại vị trí (6), (7), (8).

Ngày 28/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện P và bà Trần Thùy D kháng cáo bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn ông T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Y trả diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí số (4), (5), (6); không đồng ý trả cho ông Đ3 diện tích 151,4m<sup>2</sup> tại vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018. Vì thực tế ông Đ3 đã chuyển nhượng và giao cho ông C quản lý, sử dụng trọn thửa đất 78, trong đó có diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6); đồng thời giao cho ông tiếp tục quản lý, sử dụng và diện tích 124,7m<sup>2</sup> tại vị trí số (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018.

Ngoài ra, ông T yêu cầu ông Đ và bà S phải để cho ông tiếp tục được sử dụng lối đi chung có chiều ngang 02 m, chiều dài từ ngoài đường vào đến thửa đất của ông Đ đã chuyển nhượng cho ông C tại vị trí số (1), (2) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018, như đã thỏa thuận.

- Bị đơn ông Trần Kim Y cho rằng diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại các vị trí (4), (5), (6) là của ông bà để lại cho mẹ ông, sau đó mẹ ông để lại cho ông sử dụng. Trước đó, do không hiểu biết nên bà ngoại của ông nên chỉ đăng ký diện tích nhà, không đăng ký diện tích đất 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6), thực tế thì ông vẫn sử dụng diện tích đất này. Do đó, ông không đồng ý trả diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 theo yêu cầu của ông T và ông Đ3.

- Ông T2 đại diện cho ông Nguyễn Quang Đ, bà Phạm Thị Kim S không đồng ý với yêu cầu của ông T. Vì khi nhận chuyển nhượng đất ông C (cha ông T) chưa có lối đi nào khác nên ông Đ và bà S đồng ý để cho ông C đi tạm, nay ông T đã có lối đi khác nên ông Đ và bà S không đồng ý để cho ông T tiếp tục sử dụng lối đi.

- Ông Nguyễn Hữu Đ3 yêu cầu ông T, ông Y phải trả cho ông diện tích 151,4m<sup>2</sup> tại vị trí (6), (7), (8). Vì đất có nguồn gốc là của ông bà ngoại để lại cho mẹ ông,

sau đó mẹ ông để lại cho ông sử dụng, ông chỉ chuyển nhượng cho ông C 384m<sup>2</sup>, không chuyển nhượng cho ông Phạm C diện tích 151,4m<sup>2</sup> tại vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018.

- Ông Đặng Tuấn T3 đại diện cho ông Nguyễn Thiện P, bà Trần Thuỳ D cho rằng lối đi trước đây ông Đ thỏa thuận cho ông C (cha ông T) sử dụng làm lối đi chung hiện nay ông Đ đã chuyển nhượng cho ông P, bà D. Hiện nay ông T đã có lối đi khác. Do đó ông P, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như thời hạn gửi Quyết định cho đương sự và Viện kiểm sát, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo đúng quy định tại Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Thực tế ông Đ3 đã chuyển nhượng và giao toàn bộ thửa đất 78 (trong đó có diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 cho ông C, sau đó là ông T quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng, ông C có kê khai, đăng ký, ông Y không kê khai, đăng ký diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6). Do đó, ông T kháng cáo yêu cầu ông Y trả toàn bộ diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6) là có cơ sở chấp nhận.

Theo Biên nhận tiền đặt cọc ngày 18/4/2000 thể hiện ngoài diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho ông C, ông Đ các bên thỏa thuận để cho ông C sử dụng lối đi chung có chiều rộng bằng đường ông Đ đang sử dụng. Điều này được khẳng định lại trong Giấy giao ước ngày 31/01/2001, có bà Phạm Thị Kim S và ông Nguyễn Quang Đ ký tên, ghi họ tên và dòng chữ viết tay “*vợ chồng tôi thỏa thuận chấp nhận chừa đường đi chung chiều rộng 2m từ đất nhà cho đến thửa đất bán*”. Sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu của ông T về việc buộc ông Đ và bà S phải để cho ông T tiếp tục sử dụng lối đi như đã thỏa thuận là có căn cứ.

Ông Y cho rằng diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 là của ông bà để lại cho mẹ ông, sau đó mẹ ông để lại cho ông sử dụng là không có cơ sở. Bởi lẽ, thực tế ông Đ3 đã chuyển nhượng và giao cho ông C (cha ông T) sử dụng từ năm 2000, chính ông Y đã ký xác nhận ranh giới vào Biên bản xác định ranh giới ngày 25/8/2003, sau đó, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Y không kê khai, đăng ký diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Y trả cho ông T

diện tích  $9,1\text{m}^2$  tại vị trí (4), (5) là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Y.

Do ông Đ3 chuyển nhượng và giao toàn bộ thửa đất 78 (trong đó có diện tích  $151,4\text{m}^2$  tại vị trí (6), (7), (8)) cho ông C, sau đó là ông T quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng ông C kê khai, đăng ký, ông Đ3 không kê khai, đăng ký diện tích  $151,4\text{m}^2$  tại vị trí (6), (7), (8). Do đó, ông Đ3 yêu cầu ông T và ông Y trả diện tích  $151,4\text{m}^2$  tại vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông P và bà D yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm xét xử không đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông bà. Tại Tòa sơ thẩm, bà D và ông P trình bày chuyển nhượng đất của ông Đ không thể hiện đường đi, đến khi ra đăng bộ mới biết có tranh chấp về đường đi giữa ông T và ông Đ.

Như trên đã phân tích tại nội dung kháng cáo của ông Đ và bà S, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, ông Đ và bà S cũng thừa nhận và có tái xác nhận về việc chừa con đường đi 2m cho gia đình ông T tại Giấy nhận tiền trước và tại Giấy giao ước. Hồ sơ thể hiện ông P và bà D chuyển nhượng đất của ông Đ khi vụ án đã được Tòa án nhân dân quận TĐ thụ lý và đến thời điểm này vẫn chưa được đăng bộ sang tên. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Tòa án cấp sơ thẩm ông P và bà D không có yêu cầu độc lập liên quan đến quá trình chuyển nhượng đất từ ông Đ và bà S, do đó, nếu ông P và bà D có tranh chấp với ông Đ về việc chuyển nhượng đất thì sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác (nếu có yêu cầu).

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Y trả cho ông T phần đất có diện tích  $35,8\text{m}^2$  tại vị trí (4), (5), (6). Đối với phần đất có diện tích  $124,7\text{m}^2$  tại vị trí số (7) và (8), hiện nay ông T đang quản lý sử dụng nên ông T tiếp tục quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phạm Văn Đ2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Diện tích  $117\text{m}^2$  thuộc thửa đất 1510, tờ bản đồ số 2, tại phường LĐ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00215 QSDĐ do UBND quận TĐ cấp ngày 21/6/2001 và diện tích  $384\text{m}^2$  tại thửa số 78, tờ bản đồ số 2, tại phường LĐ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00317 QSDĐ do UBND quận TĐ cấp ngày

12/11/2001 cấp cho ông Phạm C đã được ông Phạm Văn T nhận thừa kế toàn bộ theo Thỏa thuận phân chia di sản được công chứng ngày 11/10/2007 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được cập nhật thay đổi sang tên ông T trên giấy chứng nhận.

[3] Về quá trình lập bản đồ hiện trạng vị trí: Theo yêu cầu của Tòa án về việc vẽ bản đồ hiện trạng, vị trí đối với đất tranh chấp, áp ranh các giấy chứng nhận, ranh thửa đất có liên quan đến các tranh chấp của các đương sự trong vụ án, Trung tâm Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã lập nhiều bản vẽ hiện trạng, vị trí do phía nguyên đơn ông Phạm Văn T không đồng ý, nhiều lần khiếu nại về tính chính xác của bản vẽ hiện trạng vị trí. Các bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập gồm Bản đồ hiện trạng vị trí ký ngày 05/9/2008; Bản đồ hiện trạng vị trí ký ngày 17/3/2009; Bản đồ hiện trạng vị trí ký ngày 01/12/2010; Bản đồ hiện trạng vị trí ký ngày 22/2/2012; Bản đồ hiện trạng vị trí ký ngày 28/12/2012. Ông T tiếp tục khiếu nại.

Theo Văn bản số 015/ĐĐBD ngày 04/01/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lý do không thực hiện việc áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S955625 ngày 21/6/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S930960 ngày 12/11/2011 là:

*“+ Giấy chứng nhận số S930960 diện tích thửa 78 theo giấy chứng nhận là 384 m<sup>2</sup>, trong khi diện tích tính lại là 425,1 m<sup>2</sup> (chênh lệch 41,1 m<sup>2</sup>) nguyên nhân do sai sót của bản đồ 02/CT-UB; có sự không phù hợp giữa diện tích và hình thể của thửa 78, tờ bản đồ thứ 2, xã LD, quận TĐ (tài liệu 02/CT-UB)*

*+ Giấy chứng nhận số S955625 được lập dựa vào bản đồ hiện trạng vị trí số 02464/ĐĐBD-CNTĐ do Đoàn Đo đạc Bản đồ (Nay là Trung tâm Đo đạc bản đồ) được Phòng quản lý đô thị quận TĐ duyệt ngày 20/6/2001; việc định vị thửa 1510 (thuộc một phần thửa 77) là chưa chính xác, vị trí chính xác của thửa 1510 (do chủ sử dụng hướng dẫn tại thời điểm đo vẽ) phải là thuộc một phần thửa 77, 78 và 85 tờ bản đồ thứ 2, xã LD, quận TĐ (tài liệu 02/CT-UB).*

*Do vậy, Trung tâm không thực hiện việc áp ranh các khu đất trên 02 giấy chứng nhận nêu trên lên bản đồ hiện trạng được.”*

Trung tâm đo đạc bản đồ tiếp tục lập các bản vẽ: Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ký ngày 15/7/2014 và sau cùng là Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ký ngày 14/6/2018 thay thế cho các Bản đồ ký ngày 01/12/2010, 22/2/2012, 28/12/2012 và 15/7/2014, điều chỉnh bổ sung áp ranh thửa 78 theo yêu cầu của Tòa án.

[4] Như vậy, với sai sót của Bản đồ 02/CT-UB tại vị trí khu đất tranh chấp, sự không phù hợp giữa diện tích, hình thể của thửa đất 78, việc định vị thửa đất 1510 (thuộc một phần thửa 77) là chưa chính xác.

Trên thực tế bản đồ, thửa đất 78 được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S930960 ngày 12/11/2011 chồng lấn một phần vào nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Ngọc T5, bà Trần Kim T6, chồng lấn với nhà số

7/45/15 đường số 41, và với thửa 80 nên phần đất ông T thực tế đang sử dụng là thửa đất 78-1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018.

Tuy nhiên, ông T xác nhận trong vụ án này, ông không có tranh chấp đối với phần đất cấp chồng lần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc T5, bà Trần Kim T6.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu buộc ông Y trả cho ông diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018, hiện nay ông Y đang quản lý, sử dụng.

Theo ông T, diện tích 35,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 78 ông Đ3 đã chuyển nhượng cho ông C (chuyển nhượng trọn thửa), do ông Y lấn chiếm, sử dụng.

Theo ông Y thì phần đất ông Đ3 chuyển nhượng cho ông C có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị N, được phân chia ranh giới với thửa đất của ông Y sử dụng bằng hàng cây dừa hiện hữu, phần đất phía trong hàng cây dừa (diện tích 35,8m<sup>2</sup>) là của bà ngoại để lại cho mẹ của ông, sau đó mẹ ông để lại cho ông sử dụng. Do không hiểu biết nên bà ngoại ông chỉ kê khai diện tích nhà, không kê khai diện tích 35,8m<sup>2</sup> phía sau nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Theo Văn bản số 3323/UBND-TNMT ngày 03/11/2014 của Ủy ban nhân dân quận TĐ trả lời về quá trình quản lý và sử dụng đất của vị trí số (5) trong Bản đồ hiện trạng vị trí số 109617 ngày 15/7/2014 (tương ứng là vị trí (4) + (5) + (6) Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018): *“Do vị trí số (5) không áp ranh được lên bản đồ hiện trạng vị trí theo tài liệu 299/TTg, tài liệu 02/CT-UB và bản đồ vị trí tài liệu năm 2004 nên Ủy ban nhân dân Quận không có cơ sở xác định quá trình quản lý, sử dụng đất của vị trí này. Theo biên bản xác minh có thông qua Ủy ban nhân dân phường LĐ ngày 02/10/2014, Ủy ban nhân dân Quận cung cấp thêm thông tin như sau: + Thửa 201, tờ bản đồ số 36 (tài liệu BĐDC năm 2004), diện tích 672m<sup>2</sup> ghi nhận trong sổ đã ngoại đứng tên ông Phạm C. + Theo tài liệu 02/CT-UB, thửa 78 tờ số 2 diện tích 384m<sup>2</sup> ghi nhận tên bà Nguyễn Thị N đăng ký; thửa 77 tờ số 2 ghi nhận ông Nguyễn Quang Đ đăng ký. \* Về nghĩa vụ thuế: đây là phần đất nông nghiệp nên không thu thuế.”*

Tòa án đã xác minh những người biết sự việc. Tại biên bản xác minh ngày 14/11/2016, Ban điều hành Khu phố S, phường LĐ cho biết hiện nay ngoài các hộ tranh chấp, không có ai biết sự việc hoặc cung cấp được thông tin.

Như vậy, Hội đồng xét xử chỉ có thể căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu các bên đã giao nộp để xác định tính có căn cứ trong lời trình bày của các bên.

[6] Về trình bày của ông Y, ông Y cung cấp Văn bản số 1524/VPĐK-KT ngày 09/3/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất v/v đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ theo yêu cầu của ông Trần Kim Y, khu đất diện tích 77,6 m<sup>2</sup> theo Tài liệu 02/CT-UB là một phần thửa số 85 tờ số 2 xã LĐ (diện

tích 10.952 m<sup>2</sup>, nhiều hộ sử dụng); theo Bản đồ địa chính số lập năm 2004 là một phần thửa 203 tờ số 36 phường LĐ (diện tích 403,9m<sup>2</sup>, ông Y sử dụng). Theo như tài liệu này thì thửa đất của ông Y sử dụng có một phần thửa 85 cũ, nhưng thực tế, phần đất tranh chấp có một phần của thửa 78 cũ nên chứng cứ này không đủ cơ sở chứng minh ông Y được quyền sử dụng của đối với diện tích 35,8m<sup>2</sup>.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí để cấp giấy chứng nhận QSDĐ có tài sản gắn liền ngày 08/11/2006 do Công ty TNHH TMDVXD M2 vẽ theo yêu cầu của ông Trần Kim Y do chính ông Y chỉ ranh giới khu đất thì thửa đất ông Y sử dụng đúng 77,6 m<sup>2</sup>, bằng với diện tích ông được cấp trong giấy chứng nhận và ranh ông Y đúng theo giấy chứng nhận.

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 25/8/2003 của Ủy ban nhân dân phường LĐ tiến hành khảo sát, xác định ranh giới thửa đất ở thực địa của ông Phạm C, có ông Trần Kim Y, Nguyễn Hữu Đ3, Nguyễn Quang Đ, ông Mai Văn B và bà Trần Thị B2 đều ký tên với tư cách là người sử dụng đất có ranh đất tiếp giáp với thửa đất 78, theo sơ đồ mốc giới thửa đất thì ranh thửa đất tại vị trí số 2 ông Y đang sử dụng liên tục nối liền với ranh của thửa đất của ông Đ3 vị trí số 3, liền với ranh đất của ông Đ vị trí số 4 và hình dạng phù hợp với ranh theo hướng dẫn của ông T, không thể hiện diện tích 35,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Y.

Do đó, ông Y cho rằng diện tích 35,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Y là không có cơ sở.

[7] Về trình bày của nguyên đơn ông T: Ông T cho rằng ông Phạm C (cha ông T) nhận chuyển nhượng trọn thửa đất của ông Đ3, khi giao đất không đo vẽ, nhưng đến nay diện tích thực tế là 678,9m<sup>2</sup>, bao gồm cả diện tích 35,8m<sup>2</sup> ông Y đang sử dụng và diện tích 151,4 m<sup>2</sup> ông Đ3 yêu cầu ông T và ông Y trả.

Xét nguồn gốc thửa đất: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường LĐ xác nhận ngày 17/7/2000 thì ông Nguyễn Hữu Đ3 (có vợ bà Lê Thị L ký) chuyển nhượng cho ông Phạm C thửa đất diện tích 384 m<sup>2</sup>, loại đất ĐRM, vị trí thửa 78 tờ 2, giáp thửa 76, 77, 79, 80, 85, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A4579 (trọn thửa). Tại phần ý kiến của Phòng quản lý đô thị số 274/TT-QLĐT ngày 02/3/2001 thì *“Hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng là 384 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 2 nhằm trọn thửa số 78”*.

Ngoài ra, ông Phạm C còn nhận chuyển nhượng của ông Đ phần diện tích 117 m<sup>2</sup> thuộc thửa 77-1, Tờ bản đồ số 2, tại phường LĐ, và ông Phạm C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thực tế ông Đ3 được thừa kế quyền sử dụng đất từ bà N, đã chuyển nhượng trọn thửa 78 cho ông C và giao cho ông C quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 78 (trong đó có diện tích 151,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 85-1, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018) từ năm 2000 đến khi xảy ra tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, ông Phạm C có kê khai, đăng ký.

Theo văn bản số 27310/TTĐK-KT ngày 25/01/2008 của Trung tâm thông tin Tài nguyên – Môi trường và đăng ký nhà đất v/v đối chiếu vị trí, xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo tài liệu lưu trữ theo yêu cầu của ông Phạm Văn T: một phần các thửa đất số 201, 231 và 233 (diện tích 643,3 m<sup>2</sup>) tờ số 36 phường LĐ theo Tài liệu 02/CT-UB là một phần các thửa đất số 76 → 78 và 85 tờ số 2, xã LĐ (thửa 76 Nguyễn Thị Tiết sử dụng 226 m<sup>2</sup>, thửa 77 Nguyễn Quang Đ sử dụng 325 m<sup>2</sup>, thửa 78 Nguyễn Thị N sử dụng 384 m<sup>2</sup>, thửa 85 TTT do nhiều hộ sử dụng và được đo khoanh bao, diện tích 10.952 m<sup>2</sup>); theo bản đồ địa chính (số) năm 2004 là một phần thửa số 201, 231 và 233 tờ số 36, phường LĐ (thửa 201: 672m<sup>2</sup> do Phạm C sử dụng; 231: 194,8 m<sup>2</sup> Phạm C sử dụng; thửa 233: 2307,3 m<sup>2</sup> do Trần Thị Ba sử dụng).

Như vậy, có cơ sở khẳng định ông Đ3 đã chuyển nhượng cho ông Phạm C trọn thửa đất nên ông T có quyền sử dụng đối với diện tích 412,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 78-1 cũ, diện tích 90,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 77-1 cũ và diện tích 151,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 85-1, tổng cộng là 654,5m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích đất tại các vị trí (4), (5), (6), (7), (8) đang tranh chấp, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không ai chứng minh quyền sử dụng đất diện đối với diện tích 151,4m<sup>2</sup> là chưa phù hợp vì thực tế ông C đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trong quá trình sử dụng ông C có kê khai, đăng ký.

Căn cứ Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc ông Y trả cho ông T diện tích 35,8m<sup>2</sup> tại các vị trí số (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với diện tích 124,7m<sup>2</sup> tại vị trí số (7), (8) do ông C cha của ông T nhận chuyển nhượng từ ông Đ3, hiện nay ông T đang quản lý sử dụng nên ông T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[8] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ3 về việc buộc ông T, ông Y phải trả phần đất có diện tích 151,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 85-1 tại các vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Văn bản số 3323/UBND-TNMT ngày 03/11/2014 của UBND quận TĐ trả lời về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 85-1: Theo Tài liệu 02/CT-UB (tương ứng là vị trí (6) + (7) + (8) Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018): *“Do thửa đất số 85-1 không áp ranh lên Tài liệu 299/TTg nên không xác định được chủ đăng ký, sử dụng. Thửa 85, tờ số 2 theo Tài liệu 02/CT-UB, diện tích 10952 m<sup>2</sup>, loại đất Thổ tập trung không ai đăng ký. Theo Tài liệu BĐĐC 2004,*

*thuộc một phần thửa số 201, tờ số 36, ghi nhận trong sổ dã ngoại đứng tên ông Phạm C...”*

Và như trên mục [7] đã phân tích, thực tế ông Đ3 đã chuyển nhượng và giao trọn thửa đất 78 (trong đó có diện tích 151,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 85-1) cho ông C, sau đó là ông T quản lý, sử dụng từ năm 2000, đến năm 2007 mới xảy ra tranh chấp. Quá trình sử dụng, ông C kê khai, đăng ký và được ghi nhận tại tài liệu bản đồ năm 2004. Do đó, ông Đ3 cho rằng ông chỉ chuyển nhượng cho ông C diện tích 384m<sup>2</sup> là không phù hợp với thực tế là ông Đ3 đã giao toàn bộ thửa đất cho ông C quản lý, sử dụng.

Do đó, ông Đ3 kháng cáo yêu ông T và ông Y trả diện tích 151,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 85-1 tại các vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018 là không có căn cứ.

[9] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông T, buộc ông Đ và bà S phải để cho ông T tiếp tục sử dụng lối đi chung có chiều ngang là 02m, chiều dài đi từ ngoài đường vào đến phần đất ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T tại vị trí số (1), (2) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 14/6/2018.

Theo ông T, khi ông C chuyển nhượng diện tích 117m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 77, tờ bản đồ 2, tại phường LĐ, hai bên thỏa thuận ông Đ và bà S phải để cho ông C và những người sử dụng đất sau này sử dụng đường đi có chiều rộng 2m dọc theo căn nhà 30/10 từ ngoài đường vào đến phần đất chuyển nhượng cho ông C. Phía ông Đ cho rằng chỉ cho ông T sử dụng tạm, đến năm 2003 ông T không sử dụng đường đi này nữa nên ông đã rào lại.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Biên nhận tiền đặt cọc ngày 18/4/2000 thể hiện ngoài diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho ông C, ông Đ còn phải để cho ông C sử dụng lối đi chung có chiều rộng bằng đường ông Đ đang sử dụng.

Điều này tiếp tục khẳng định tại Giấy giao ước ngày 31/01/2001, *“Bên bán phải tạo con đường đi chung có bề rộng 2 mét dài từ ngoài đường chung vào cho đến thửa đất 77 con đường này sẽ dọc theo sườn của số nhà 30/10 nếu sau này bên mua có nhượng cho ai nữa thì bên bán cũng phải cho người ta đi chung như vậy”*, có bà Phạm Thị Kim S và ông Nguyễn Quang Đ ký tên, ghi họ tên và dòng chữ viết tay *“vợ chồng tôi thỏa thuận chấp nhận chừa đường đi chung chiều rộng 2m từ đất nhà cho đến thửa đất bán”*, bà S thừa nhận do chính bà viết.

Như vậy, khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận ngoài diện tích đất 117m<sup>2</sup> thuộc thửa 77, còn có đường đi chung.

Căn cứ Điều 279 Bộ luật Dân sự năm 1995 về xác lập quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề ông T được quyền sử dụng hạn chế phần bất động sản của ông Đ có chiều ngang 02m, chiều dài từ đường vào đến phần đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ để làm lối đi.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc ông Đ và bà S mở lối đi để cho ông T tiếp tục được sử dụng lối đi chung là có căn cứ.

[10] Nhà đất của ông Đ, bà S tuy đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiện P và bà Trần Thùy D, nhưng chưa thực hiện việc đăng ký, cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và bà D.

[11] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Tòa án cấp sơ thẩm ông P và bà D không có yêu cầu độc lập liên quan đến quá trình chuyển nhượng đất từ ông Đ và bà S, nên ông P và bà D có tranh chấp với ông Đ về việc chuyển nhượng đất thì sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[12] Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề để làm lối đi của người sử dụng thửa đất thửa đất 77 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00236 ngày 10/5/2010 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp cho ông Nguyễn Quang Đ, bà Phạm Thị Kim S; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra lại ranh, thửa, kiểm định lại các bản đồ làm cơ sở điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phạm Văn T.

[13] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, buộc ông Y trả diện tích 0,2 m<sup>2</sup> tại vị trí số (4), diện tích 8,9 m<sup>2</sup> tại vị trí số (5) và diện tích 26,7 m<sup>2</sup> tại vị trí số (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu kháng cáo của của ông Đ, bà S, ông Đ3 ông P và bà D là không có cơ sở chấp nhận.

[14]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15]. Về án phí:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên ông Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $(3.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 35,8 \text{ m}^2 \times 5\% = 125.300.000 \text{ đồng})$  6.265.000 đồng.

Yêu cầu không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí không có giá ngạch 50.000 đồng.

Yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên ông Đ3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $(3.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 151,4 \text{ m}^2 \times 5\% = 529.900.000 \text{ đồng})$  25.196.000 đồng.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Y, ông Đ, ông Đ3, ông P và bà D mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 263, Điều 264, Điều 279, Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ điểm đ Khoản 1, 2 Điều 12, Khoản 1 Điều 48, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ vào Điều 7, Điều 11 Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997;
- Căn cứ vào Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật thi hành án dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của ông Phạm Văn T, sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc buộc bị đơn ông Trần Kim Y giao trả cho ông Phạm Văn T phần đất có diện tích 26,7m<sup>2</sup> tại vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Văn T và những người sử dụng thửa đất số 77-1, Tờ bản đồ 2, tại phường LD, quận TD được quyền sử dụng diện tích đất chiều ngang 02 m, chiều dài từ đường chính vào thửa đất 77-1, cặp bên hông nhà 31/10 đường số 41 (số cũ) trên thửa đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00236 ngày 10/5/2010 do Ủy ban nhân dân quận TD cấp cho ông Nguyễn Quang Đ, bà Phạm Thị Kim S, tại vị trí (1), (2) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, để làm lối đi.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ3 về việc buộc ông Phạm Văn T, ông Trần Kim Y phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 151,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 85-1 tại các vị trí (6), (7), (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 109617 ngày 14/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Văn T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 124,7m<sup>2</sup> tại vị trí số (7), (8) và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề của người sử dụng thửa đất thửa 77-1 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số CH00236 ngày 10/5/2010 do UBND quận TĐ cấp cho ông Nguyễn Quang Đ, bà Phạm Thị Kim S; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra lại ranh, thửa, kiểm định lại các bản đồ làm cơ sở điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phạm Văn T.

5. Về án phí:

- Ông Trần Kim Y phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 6.265.000 đồng.
- Ông Đ phải nộp án phí không có giá ngạch là 50.000 đồng.
- Ông Nguyễn Hữu Đ3 phải nộp án phí 25.196.000 đồng, trừ vào số tiền 1.815.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07721 ngày 27/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, ông Đ3 còn phải nộp 23.381.000 (Hai mươi ba triệu ba trăm tám mươi một ngàn) đồng.
- Ông Trần Kim Y phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022641 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, ông Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.
- Ông Đ phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022642 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.
- Bà S phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022642 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, bà S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.
- Ông Đ3 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022644 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, ông Đ3 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.
- Ông P phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022599 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.
- Bà D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022600 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, bà D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.
- Hoàn trả cho ông Phạm Văn T 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000486 ngày 22/5/2008 và 50.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004528 ngày 27/5/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0022645 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ.

6. Chi phí định giá tài sản: Ông Phạm Văn T phải chịu phí định giá tài sản 2.000.000 đồng. Ông T đã tạm ứng thanh toán đủ chi phí này.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận TĐ, TPHCM;
- Chi cục THADS quận TĐ, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Uông Văn Tuấn**