

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 240/2023/DS-PT

Ngày: 01-12-2023

V/v “*Tranh chấp
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 Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng
Ông Nguyễn Đình Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Phát Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phát Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2022).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết A, sinh năm 1972.

Địa chỉ thường trú: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ E, ấp E, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1945

Địa chỉ thường trú: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Anh Phạm Quang H1, sinh năm 1996

Địa chỉ thường trú: Tổ A, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ E, ấp E, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tuyết A.

(Các đương sự có mặt, bà H xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng ông Nguyễn Phát Đ là nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Tuyết A là em vợ của ông; bà Nguyễn Thị Tuyết H là mẹ vợ của ông.

Vợ chồng ông là chủ sử dụng diện tích đất 276,2m², thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Nguồn gốc thửa đất trên là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tuyết H theo Giấy mua bán tay ngày 22/01/2021, với giá 2.000.000.000 đồng, bao gồm giá trị đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và vợ chồng ông đã nhận đất để sử dụng.

Khi thực hiện sang tên, để giảm bớt chi phí thuế nên hai bên thống nhất lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ mẹ ruột sang cho con gái. Đến ngày 17/3/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L đã chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 123410 do bà Nguyễn Thị Tuyết T đứng tên.

Thửa đất số 36 trên, tiếp giáp liền kề thửa đất số 39, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L mà vợ chồng ông đang quản lý sử dụng, trước đây bà H có chừa ra ngang khoảng 02m x dài khoảng 23m cặp theo tường nhà của vợ chồng ông để đi ra Quốc lộ E. Tiếp giáp phía sau thửa 36 là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 59, xã L do bà Nguyễn Thị Tuyết A quản lý sử dụng. Nguồn gốc thửa 101 là do bà H chuyển nhượng cho bà A vào năm 2011. Thời điểm đó, thửa đất 101 có cổng mở lối đi ra bên hông chợ F (Chợ Á), nhưng quá trình sử dụng đất sau này bà A không sử dụng lối đi đó mà đi nhờ trên phần đất của thửa 36, để ra Quốc lộ E. Do đó, trước khi quyết định nhận chuyển nhượng thửa đất số 36, bà H và vợ chồng ông đã trao đổi với bà A về việc có muốn mua thửa đất này cho tiện sử dụng hay không, thì bà Tuyết A không mua vì cho rằng giá cao. Lúc này, bà Tuyết A không đề cập đến việc xin tiếp tục đi nhờ lối đi trên thửa đất số 36.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 36 trên, để thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng đất, bảo vệ tài sản của vợ chồng ông nên vợ chồng ông đã tiến hành xây tường rào ngăn cách giữa thửa 36 và thửa 101 của bà Tuyết A. Vợ chồng ông yêu cầu bà Tuyết A không sử dụng lối đi trên phần đất thửa 36, đề nghị bà A sử dụng lối đi cũ là lối đi bên hông chợ F. Tuy nhiên, bà Tuyết A không những không thực hiện mà còn có những hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông. Bà Tuyết A đã ra báo Ủy ban nhân dân xã L để ngăn chặn, tạm dừng việc xây dựng tường rào, gây thiệt hại đến quyền và

lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã L để hòa giải cơ sở nhưng kết quả không thành.

Bà Tuyết A và anh H1 (con ruột bà Tuyết A) đã có con đường khác để đi ra đường Q là con đường bên hông chợ F, ấp P, xã L giáp ranh thửa đất 101, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, những hộ dân xung quanh hiện vẫn đang sử dụng đi ra đường Quốc lộ 51, kể cả hộ ông Lê Văn B (tổ trưởng tổ A, ấp P, xã L) vẫn đang đi lại con đường bên hông chợ F, ấp P, xã L (cuối chợ F, ấp P, xã L). Bà Tuyết A khai ngoài lối đi đang tranh chấp ra, bà A không còn lối đi nào khác là không đúng.

Lối đi tranh chấp có diện tích khoảng 110m² (ngang khoảng 02m dài khoảng 55m), thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 123410, chỉnh lý trang 4 cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết T vào ngày 17/3/2021. Mặc dù chỉ có tên bà T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L là tài sản chung của vợ chồng ông.

Nhận thấy bà Tuyết A có hành vi ngang nhiên xem thường pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Do đó, theo đơn khởi kiện vợ chồng ông yêu cầu bà Tuyết A chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật đối với quyền sử dụng diện tích khoảng 110m² (ngang khoảng 02m x dài khoảng 55m) thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

Quá trình đo đạc hiện trạng con đường tranh chấp, thể hiện diện tích cụ thể là 102 m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L nên đến ngày 04/4/2023, vợ chồng ông có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 08m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L và có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án buộc bà Tuyết A trả lại vợ chồng ông diện tích đất 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và được Tòa án thụ lý.

Bà A là người bỏ ra chi phí đổ bê tông, diện tích đất tranh chấp 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và chi phí tường rào lưới B40 (diện tích 39m²). Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông, vợ chồng ông tự nguyện thanh toán cho bà Tuyết A 15.456.000 đồng giá trị 102m² nền bê tông và 39m² tường rào lưới B40. Vợ chồng ông được sở hữu 102m² nền bê tông và 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ông không có ý kiến gì đối với Bản kết luận giám định số 6605/KLKTHS ngày 09/01/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông đồng ý với bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 ngày 23/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L và Chứng thư thẩm định giá số 96/CT-ĐNI ngày 11/01/2023 của Công ty T2.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết A do ông Nguyễn Tấn M trình bày:*

Năm 1998, bà H cho bà A ở thửa đất số 101, tờ bản đồ số 59, xã L, lúc đó lối đi chính ngang qua thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L và có lối đi bên hông chợ F (Chợ Á) để sử dụng đi chợ. Đến năm 2011, bà Nguyễn Thị Tuyết H chuyển nhượng thửa đất 101, tờ bản đồ số 59, xã L cho bà A. Vì là mẹ con nên các bên làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên nhằm giảm tiền thuế. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì lối đi đang tranh chấp không nằm trong thửa 101, tờ bản đồ số 59 nên bà A yêu cầu bà H làm Giấy cam kết cho lối đi vào ngày 18/11/2011. Đến tháng 12/2011, bà A xây dựng nhà kiên cố và không sử dụng lối đi ra chợ 67 nữa. Bà A đổ bê tông con đường ngang 02m dài 50m, làm hàng rào và cổng chi phí trị giá khoảng 02 cây vàng hoàn toàn là tiền của bà A.

Khoảng năm 2020, bà H chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L cho bà Nguyễn Thị Tuyết T và bà T không cho bà A đi trên con đường diện tích 110m² thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L, bà A có báo Ủy ban nhân dân xã L.

Hiện nay, có bà A và con ruột của bà A là Phạm Quang H1 sử dụng con đường tranh chấp có diện tích khoảng 110m² (ngang khoảng 02m dài khoảng 55m), thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L để đi lại, ngoài ra không còn ai khác sinh sống tại căn nhà của bà A và cũng không còn ai khác sử dụng con đường này để đi lại.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bà A chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật đối với quyền sử dụng diện tích khoảng 110 m² (ngang khoảng 02m x dài khoảng 55m) thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

Sau khi đi đo đạc hiện trạng, bản đồ hiện trạng thể hiện con đường tranh chấp có diện tích cụ thể là 102 m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L. Ngày 04/4/2023, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 08m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ 59, xã L và có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà trả lại vợ chồng nguyên đơn diện tích đất 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Bà A không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kể cả yêu cầu thay đổi, bổ sung về việc yêu cầu bà trả lại vợ chồng nguyên đơn diện tích đất 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên hiện trạng con đường đi cho bà A và anh H1, cùng gia đình nguyên đơn sử dụng như trước đến nay.

Bà A là người bỏ ra chi phí đổ bê tông, diện tích đất tranh chấp 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và chi phí tường rào lưới B40 (diện tích 39m²) Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong vụ án này, bà A không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Bà A không có ý kiến gì đối với Bản kết luận giám định số 6605/KLKTHS ngày 09/01/2023 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà A đồng ý và không có ý kiến gì đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 ngày 23/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L và Chứng thư thẩm định giá số 96/CT–ĐNI ngày 11/01/2023 của Công ty T2.

** Tại bản tự khai và quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:*

Bà là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Tuyết T, bà Nguyễn Thị Tuyết A:

Vào năm 2020, bà có bán cho bà Nguyễn Thị Tuyết T và ông Nguyễn Phát Đ diện tích đất 276,2 m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy mua bán tay ngày 20/9/2020 với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) như bà Nguyễn Thị Tuyết T và ông Nguyễn Phát Đ đã trình bày là đúng. Vợ chồng bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà và bà đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 36 cho vợ chồng bà T quản lý sử dụng. Đến ngày 17/3/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L đã chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 123410 đứng tên bà T. Hiện trạng thửa đất số 36 trên tiếp giáp liền kề phía sau thửa đất số 39, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L (mặt tiền đường QL51) do vợ chồng bà T, ông Đ đang quản lý sử dụng hợp pháp. Trước khi chuyển nhượng thửa 36 trên cho vợ chồng nguyên đơn, bà có chừa ra ngang khoảng 2m x dài khoảng 23m cặp theo tường nhà của nguyên đơn dùng làm lối đi để đi ra Quốc lộ E. Lối đi này thuộc sở hữu riêng, toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của bà.

Tiếp giáp phía sau thửa đất số 36, tờ bản đồ 59 xã L là thửa đất số 101, tờ bản đồ 59, xã L của bà Nguyễn Thị Tuyết A. Nguồn gốc thửa đất số 101, diện tích 977m² là do bà Tuyết A nhận chuyển nhượng của bà vào năm 2002, bà không có chuyển nhượng con đường đi khoảng 110m² (ngang khoảng 02m x dài khoảng 55m) thuộc thửa đất số 36 cho bà Tuyết A. Thời điểm đó, bà Tuyết A xây dựng nhà ở trên 01 phần thửa đất số 101 và có cổng mở lối đi ra bên hông Chợ 67 (Chợ Á). Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất sau này, bà Tuyết A không sử dụng lối đi đó mà đi nhờ trên phần đất của thửa 36 để ra Quốc lộ E. Do quan hệ mẹ, con nên bà có cho bà A đi nhờ trên diện tích đất tranh chấp 102m², thuộc một phần của thửa 36, tờ bản đồ 59, xã L; khi bà có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 36 trên, thì bà Tuyết A phải trả lại diện tích đất tranh chấp 102m², thuộc một phần của thửa 36, tờ bản đồ 59 trên để bà chuyển nhượng cho người khác.

Trước khi chuyển nhượng thửa đất số 36 trên cho nguyên đơn, bà và vợ chồng nguyên đơn đã hỏi bà Tuyết A về việc có muốn mua thửa đất này cho tiện sử dụng hay không thì bà Tuyết A không mua vì cho rằng giá cao. Lúc này, bà Tuyết A không đề cập tới việc xin tiếp tục đi nhờ lối đi trên thửa đất số 36. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 36 trên, vợ chồng nguyên đơn tiến hành xây tường rào ngăn cách giữa thửa 36 và thửa 101 của bà Tuyết A để bảo vệ tài sản và yêu cầu bà Tuyết A mở lại cổng để sử dụng lối đi cũ bên hông chợ F.

Việc bà Tuyết A đưa ra chứng cứ cho rằng bà đã viết giấy cam kết cho bà được quyền đi mãi mãi lối đi trên vào năm 2011 là giả tạo, bịa đặt. Toàn bộ chữ viết và chữ ký hoàn toàn là của bà Tuyết A, bà A đã giả mạo chữ ký của bà và của con trai bà là Nguyễn Công D. Bà Tuyết A đã dùng chiêu trò để làm giả tất cả chữ viết, chữ ký và đưa tới nhà cho ông Lê Văn B là tổ trưởng tổ A ấp P, xã L lúc bấy giờ để xác nhận.

Tuy nhiên, bà Tuyết A không thực hiện mà còn có hành vi cản trở nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Vợ chồng bà T ông Đ được toàn quyền sử dụng, định đoạt trọn thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L.

Trong vụ án này, bà không có yêu cầu độc lập.

Bà A là người bỏ ra chi phí đổ bê tông, diện tích đất tranh chấp 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và chi phí tường rào lưới B40 (diện tích 39m²). Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Hiện nay, vì tuổi bà đã cao, sức khỏe suy giảm rất nhiều nên bà đề nghị Quý Tòa chấp thuận cho bà được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử theo quy định của pháp luật.

Bà không có ý kiến gì và không đề nghị giám định đối với Bản kết luận giám định số 6605/KLKTHS ngày 09/01/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà không biết lý do vì sao lại có chữ ký của bà trong bản cam kết.

Bà đồng ý và không có ý kiến gì đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 ngày 23/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L và Chứng thư thẩm định giá số 96/CT–ĐNI ngày 11/01/2023 của Công ty T2.

** Ông Nguyễn Tấn M người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quang H1 trình bày:*

Anh H1 là con ruột của bà Nguyễn Thị Tuyết A, anh H1 sống chung với mẹ là bà Tuyết A trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai từ năm 1998 đến nay. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Tuyết H đã chuyển nhượng thửa đất số 36 cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, bà T tranh chấp lỗi đi với gia đình anh H1, anh H1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh H1 thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Tuyết A. Trong vụ án này, anh H1 không có yêu cầu độc lập.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ đối với diện tích đất 08m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 1', 7, 8, 1), theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L;

Giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ sở hữu 102m² nền bê tông và 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ về việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tuyết A số tiền 15.456.000 đồng giá trị của 102m² nền bê tông, 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ tự nguyện chịu 1.000.000 đồng chi phí thu thập tài liệu chứng cứ (bà T, ông Đ đã nộp xong);

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải chịu 20.547.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá. Bà T và ông Đ đã nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá 20.547.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ 20.547.000 đồng.

Chi phí giám định: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu chi phí giám định chữ ký là 3.960.000 đồng (bà H đã nộp xong).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2023, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L, thể hiện: Tiếp giáp thửa 101, tờ bản đồ số 59, xã L là con đường đi chung của các hộ dân xung quanh, những hộ dân xung quanh đều sử dụng con đường trên để đi ra Quốc lộ E. Qua thu thập tài liệu chứng cứ, thể hiện tiếp giáp thửa 101, tờ bản đồ số 59, xã L là thửa 166, tờ bản đồ 59 xã L, có con đường đi chung của các hộ dân xung quanh. Thửa 166, tờ bản đồ số 59, xã L, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân xã L. Ngày 02/3/2023, Ủy ban nhân dân xã L có Công văn số 54/UBND cung cấp: Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 59, xã L là thửa đất chợ với mục đích công cộng, không có

tường bao, có vị trí tiếp giáp với Quốc lộ E và các thửa đất lân cận nên nhân dân đều có quyền đi ra, đi vào và đi qua thửa đất này.

Tại biên bản đối chất ngày 13/10/2022, ông Lê Văn B là tổ trưởng Tổ A, ấp P, xã L cũng xác định: Thửa đất 101, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L (trên thửa đất 101 có nhà của bà A, anh H1) giáp ranh với con đường cuối chợ F, ấp P, xã L. Hộ gia đình ông và những hộ dân xung quanh vẫn đi lại trên con đường cuối chợ F, ấp P, xã L, huyện L.

Như vậy, bà Tuyết A đã có lối đi khác để đi ra Quốc lộ E, đó là con đường bên trong chợ F (Chợ Ấ) đã được Ủy ban nhân dân xã L xác định mục đích là công cộng, không có tường bao, có vị trí tiếp giáp với Quốc lộ E nên nhân dân xung quanh (trong đó, có hộ của bà Tuyết A) có quyền đi ra, đi vào và đi qua lại trên con đường bên trong chợ 67, tiếp giáp thửa 101 của bà Tuyết A. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ diện tích đất 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 1', 7, 8, 1), theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L; giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ sở hữu 102m² nền bê tông và 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai có căn cứ và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc thanh toán lại giá trị của 102m² nền bê tông, 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m² theo Chứng thư thẩm định giá là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bà Tuyết A: Đường điện hạ thế của nhà bà đang sử dụng nằm trên lối đi ngang thửa 36, bà yêu cầu không di dời, nếu di dời thì ông Đ, bà T phải chịu toàn bộ chi phí không nằm trong phạm vi giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không được chấp nhận.

Năm 2011 bà A làm đường bê tông và hàng rào với chi phí là 02 cây vàng (40.000.000đ), nay yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền này. Theo Chứng thư thẩm định giá số 96/CT-ĐN1 ngày 11/01/2023 của Công ty Cổ phần T2 thì 102m² nền bê tông có giá trị là 9.996.000 đồng; 39m² tường rào lưới B40 có giá trị 5.460.000 đồng do đó Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ về việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tuyết A số tiền 15.456.000 đồng là có căn cứ.

Về tiền án phí: Nhận thấy trong vụ án này các đương sự tranh chấp với nhau việc ai là người có quyền sử dụng diện tích đất, thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch do đó việc

Tòa cấp sơ thẩm buộc bà Tuyết A phải chịu 39.540.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết A. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về án phí.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết A:

Theo bà Nguyễn Thị Tuyết T thừa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là do bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tuyết H vào ngày 22/01/2021. Đến ngày 17/3/2021, bà Nguyễn Thị Tuyết T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 123410, do vậy bà T có toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Bị đơn bà Tuyết A cho rằng, năm 2011, bà nhận chuyển nhượng của bà H thửa đất số 101, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì lối đi đang tranh chấp không nằm trong thửa 101, tờ bản đồ số 59 nên bà yêu cầu bà H làm Giấy cam kết cho lối đi vào ngày 18/11/2011, nội dung bà H cho bà được đi vĩnh viễn lối đi trên. Đến tháng 12/2011, bà xây dựng nhà kiên cố, đổ bê tông con đường ngang 2m, dài 55m nên lối đi này thuộc quyền sử dụng của bà. Ngày 09/10/2015, bà A tặng cho con trai là Phạm Quang H1 toàn bộ thửa đất 101; ngày 10/10/2015, anh H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 699557.

Xét thấy, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L được bà T ông Đ nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà H vào ngày 22/01/2021, đến ngày 17/3/2021, bà T đã được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất trên, nên thửa đất tranh thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T. Do vậy, Giấy cam kết ngày 18/11/2011 giữa bà Tuyết A và bà H không có giá trị ràng buộc đối với bà T. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 101, 36, 39, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, thể hiện: Tiếp giáp thửa 101 của bà A, có một lối đi ra con đường bên hông Chợ 67 đi ra Quốc lộ E; tại Biên bản xác minh ngày 05/10/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận: Tiếp giáp thửa 101, tờ bản đồ số 59, xã L là con đường đi chung của các hộ dân xung quanh, những hộ dân xung quanh đều sử dụng con đường trên để đi ra Q. Như vậy, thửa đất số 101 đã có lối đi ra Chợ 67, lối đi đang tranh

chấp không phải là lỗi đi duy nhất của thửa 101 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ diện tích đất 102m² thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 1', 7, 8, 1), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L; giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ sở hữu 102m² nền bê tông và 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc thanh toán lại giá trị của 102m² nền bê tông, 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m² theo Chứng thư thẩm định giá là có căn cứ.

Đối với việc kháng cáo của bà Tuyết A đề nghị không di dời đường điện hạ thế của nhà bà đang sử dụng nằm trên lối đi ngang thửa 36, nếu di dời thì ông Đ, bà T phải chịu toàn bộ chi phí. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo này của bà A không nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn cũng không phản tố đối với yêu cầu này nên không xem xét kháng cáo của bà A là phù hợp.

Về việc bà A kháng cáo cho rằng năm 2011 bà làm đường bê tông và hàng rào với chi phí là 02 cây vàng tương đương 40 triệu đồng, nay yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền này. Nhận thấy, tại Chứng thư thẩm định giá số 96/CT-ĐN1 ngày 11/01/2023 của Công ty Cổ phần T2 thì 102m² nền bê tông có giá trị là 9.996.000 đồng; 39m² tường rào lưới B40 có giá trị 5.460.000 đồng, tổng trị giá tài sản là 15.456.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà T, ông Đ về việc thanh toán cho bà A số tiền 15.456.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng lối đi tranh chấp đã được bà H chuyển nhượng cho bà A. Trong trường hợp Tòa án tuyên buộc bà A phải trả lại lối đi cho bà T, ông Đ, thì bà H phải thanh toán lại cho bà A giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá. Xét thấy, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thụ lý giải quyết đối với yêu cầu của bà T ông Đ. Bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên bà A không được yêu cầu phản tố đối với bà H trong vụ án này.

Trường hợp nếu có căn cứ bà H đã chuyển nhượng lối đi trên cho bà A thì bà A có quyền khởi kiện bà H thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 1.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 1.000.000 đồng; nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán lại là phù hợp.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn đã nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá số tiền là 20.547.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Nguyễn Thị

Tuyết A phải chịu chi phí tố tụng là 20.547.000 đồng; buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết A phải hoàn trả cho bà T ông Đ 20.547.000 đồng là có căn cứ.

Chi phí giám định: Do kết quả giám định chứng minh chữ ký tên “Tuyết Hoa” tại mục người làm cam kết trong Giấy cam kết lập ngày 18/11/2011 là chữ ký của bà Nguyễn Thị Tuyết H. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải chịu chi phí giám định chữ ký là 3.960.000 đồng là đúng quy định (bà H đã nộp xong).

[4] Về án phí: Bà A kháng cáo không đồng ý trả tiền án phí, nhận thấy trong vụ án này các đương sự tranh chấp với nhau việc ai là người có quyền sử dụng diện tích đất, Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét về tranh chấp quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch, việc Tòa cấp sơ thẩm buộc bà Tuyết A phải chịu 39.540.000 đồng là không đúng. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà A.

Bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 15.456.000 đồng x 5% = 772.800 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng do ông Đ, bà T đã nộp, số tiền còn lại 1.727.200 đồng hoàn trả lại cho bà T ông Đ theo biên lai số 0005084 ngày 21/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị Tuyết A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà A 300.000 đồng theo biên lai số 009625 ngày 12/6/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[5] Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết A, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 15/2023/DS-ST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ đối với diện tích đất 08m² thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết A.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất số 36, tờ bản

đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 1', 7, 8, 1), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 15145/2022 ngày 23/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L; giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ sở hữu 102m² nền bê tông và 39m² tường rào lưới B40 nằm trên diện tích đất 102m², thuộc một phần của thửa đất 36, tờ bản đồ số 59, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ về việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tuyết A số tiền 15.456.000 đồng (mười lăm triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (bà T, ông Đ đã nộp xong); buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ 20.547.000 (hai mươi triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng; bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu chi phí giám định chữ ký là 3.960.000 đồng (bà H đã nộp xong).

4. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Phát Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 772.800 đồng được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí do bà T, ông Đ đã nộp, số tiền còn lại 1.727.200 đồng hoàn trả cho bà T, ông Đ theo biên lai số 0005084 ngày 21/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà Nguyễn Thị Tuyết A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà A 300.000 đồng theo biên lai số 009625 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Vĩnh Yên Trương Thị T1

Đỗ Thị N

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

