

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **84/2022/DS-PT**

Ngày: 27 - 6 - 2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, 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 Hoàng Thị Thu Minh.

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Thảo.

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

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

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

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2021/DS-PT ngày 27 tháng  
7 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021  
của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2021/QĐ-PT ngày  
10/6/2021 và Thông báo dời ngày xét xử số 470/TB-TA ngày 24/6/2022, giữa  
các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953.

Địa chỉ: phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy L, sinh năm 1976. (Theo  
văn bản ủy quyền ngày 02/3/2016).

Địa chỉ: phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1948. (Chết ngày 06/10/2021)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình N gồm:*

1. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1952. (Vợ)

2. Bà **Nguyễn Thị Diễm T**, sinh năm 1972.

3. Ông **Nguyễn Đình P**, sinh năm 1978.

4. Ông **Nguyễn Đình Đ1**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà **Nguyễn Thị Mộng T2**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà **Nguyễn Thị Thanh T3**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà Đ, T, Phước, Đại, Mộng Tuyền, Thanh Tuyền: Ông **Trần Quốc Tu**, sinh năm 1978. (Theo văn bản ủy quyền 12/11/2021)

Địa chỉ: thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố **Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: Số 90, đường Hưng Đạo Vương, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Phương T5**, chức vụ: Trưởng phòng, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố. (Theo văn bản ủy quyền số 11608/UBND-TCD ngày 09/8/2021).

Địa chỉ: 279/39/18, tổ 44, khu phố 3, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Đình N.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm:*

- *Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/2011, ngày 11/7/2011, đơn khởi kiện bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 25/02/2013, ngày 02/02/2013, các bản tự khai, biên phiên bản họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đơn bà Nguyễn Thị M do ông Trần Duy L đại diện theo quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị M là chủ sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 220, bản đồ 21, diện tích đất 531m<sup>2</sup>, tọa lạc tại 19/26 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 6, phường Hồ Nai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp phép nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 296781 ngày 27/03/2009. Năm 1999 có cuộc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa 03 gia đình bao gồm: Gia đình bà M, gia đình ông N và gia đình bà Dương Thị Hảo.

Ngày 07/12/1999 toàn bộ nhân dân phường Hồ Nai lập biên bản ghi nhận sự việc. Tại cuộc họp này đại diện của 03 gia đình đồng ý ký biên bản thỏa thuận ranh giới. Thỏa thuận trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa công nhận ranh giới đất giữa các hộ gia đình theo Quyết định số: 2025/QĐ-UBND ngày 16/9/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa. Sau này bà Nguyễn Thị M có tranh chấp với bà Hảo về quyền sử dụng đất và có đơn khiếu nại Quyết định số: 2025/QĐ-UBND ngày 16/9/2003, sự việc cũng được Ủy ban nhân dân Đồng Nai giải quyết bằng Quyết định số: 1844 / QĐ-CT-UBT ngày 18/5/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, với nội dung là công nhận Quyết định số: 2025/QĐ-UBND ngày 16/9/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ngày 22/3/2010, bà Nguyễn Thị M tiến hành xây dựng tường rào trên khuôn viên đất của bà M thì bị ông Nguyễn Đình N cản trở không cho xây dựng. Sự việc đã được UBND phường Hồ Nai, TP. Biên Hòa lập biên bản ghi nhận toàn bộ sự việc.

Ngày 14/12/2010, bà M ủy quyền cho ông Trần Duy Lương và gia đình ông N có hòa giải tại UBND phường Hồ Nai. UBND phường Hồ Nai đưa ra hai cách hòa giải: Đổi 01m ngang thửa đất số 144, tờ bản đồ số 21 do ông Nguyễn Đình N quản lý, sử dụng để đổi lấy 01m ngang thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21 do bà quản lý, sử dụng hoặc ông N mua 01m ngang để làm đường đi cho gia đình ông N. Ông N không đồng ý với hai hướng giải quyết trên, ông N cho rằng một phần đất thuộc thửa 220 không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M mà là đường đi chung. Bà M không đồng ý với ý kiến trên vì phần đất trước nhà ông N trước đây có đường đi ra đường Nguyễn Ái Quốc nhưng ông N đã bán phần đất phía trước kể cả lối đi riêng của mình. Nay ông N cho rằng phần đất phía trước nhà bà M là lối đi chung là không có cơ sở.

Qua quá trình đo vẽ và kết quả đo vẽ, bị đơn đã thay đổi ý kiến về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, mở rộng diện tích đất tranh chấp, cụ thể: Phần đất tranh chấp theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị M có khoảng 20m<sup>2</sup>, theo kết quả đo vẽ do ông Nguyễn Đình P chỉ ranh, giới hạn bởi các mốc 42, 44, 39, 10, 41, 42 với diện tích 21,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, trước đây ông N cho rằng là lối đi chung, nay ông cho rằng đây là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông. Khi đo vẽ đất tranh chấp, ông Phước cho rằng phần đất giới hạn bởi các mốc 13, 14, 15, 46, 45, 44, 43, 42, 12, 13 là đường đi chung, với diện tích 79,4m<sup>2</sup>, có sự chứng kiến của ông N ông không có ý kiến gì để chứng minh diện tích đất tranh chấp đã được mở rộng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M.

Bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại phần đất phía trước khoảng 20m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại quyền sử dụng đất

với diện tích 101,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 296781 ngày 27 tháng 3 năm 2009 cấp cho ông Nguyễn Đình Đệ, sinh năm 1916, địa chỉ: 19/26, khu phố 6, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 20/11/2011, gia tộc đã họp và chia thừa kế cho bà Nguyễn Thị M được toàn quyền sử dụng và định đoạt.

Tại phiên tòa, ông Trần Duy Lương, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại quyền sử dụng đất với diện tích là 118m<sup>2</sup> đất thửa số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

***- Theo các yêu cầu phản tố ngày 01/01/2014 và ngày 17/11/2014, bản tự khai và biên bản họp kiểm tra việc bàn giao, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của bị cáo Nguyễn Đình Như do ông Nguyễn Đình P đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M là không đúng vì phần đất tranh chấp là lối đi công cộng được hình thành từ năm 1954 và là lối đi duy nhất của gia đình ông N và tập thể bà con tổ 26, khu phố 6 đã sử dụng ổn định từ năm 1954 đến nay.

Đề nghị TAND TP.Biên Hòa xem xét lại thông số kỹ thuật giấy tờ của gia đình bà M. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M được cấp sau ngày khiếu nại nên một phần đất là lối đi chung hình thành năm 1954 của tập thể tổ dân phố 6, phường Hồ Nai, TP. Đường Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Năm 2003, khi giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa các bên thì cha ông là ông Nguyễn Đình Dịch tham gia và đã có quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai. Từ thời điểm đó đến nay, gia đình ông Nguyễn Đình N vẫn đi trên lối đi chung này.

Bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại phần đất phía trước khoảng 20m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 101,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 296781 ngày 27/3/2009 cấp cho ông Nguyễn Đình Đệ, sinh năm 1916, địa chỉ: 19/26, khu phố 6, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (ngày 20/11/2011 để thừa kế cho bà Nguyễn Thị M sinh năm 1953, địa chỉ: 19/26 khu phố 6, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) thì cha ông là ông Nguyễn Đình N không đồng ý vì phần đất này là lối đi chung của gia đình ông và toàn thể bà con tổ 26, khu phố 6, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 01/01/2014 và ngày 17/11/2014 ông Nguyễn Đình N có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình Đệ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 27/3/2009 số AO

296781, do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cả đất đường đi công cộng cho ông Nguyễn Đình Đệ.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa trình bày:***

1. Tình hình kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai.

Theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp, thể hiện: Năm 2008, ông Nguyễn Đình Đệ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, đã được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai xác nhận ngày 11/8/2004, thể hiện: “Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21, diện tích 913m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Đình Đệ khai phá từ năm 1945 để làm nhà ở. Đất được cấp chứng thư quyền sở hữu ngày 14/8/1969. Đến năm 1999 phát sinh tranh chấp, đã được giải quyết theo Quyết định số: 1841/QĐ-UBT ngày 18/5/2004, sử dụng đến nay, không còn tranh chấp”.

Ranh giới thửa đất được xác định theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2948/2008 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện ngày 30/7/2008 và Biên bản thỏa thuận về ranh giới thửa đất đã được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai xác nhận năm 2008.

Căn cứ Luật đất đai 2003, Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/5/2004 và Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; ngày 29/9/2008, Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận số AM 645737 tại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đình Đệ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

2. Tình hình kê khai đăng ký biến động tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa.

Trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nêu trên, năm 2008 ông Nguyễn Đình Đệ có đơn đề nghị tách thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21 phường Hồ Nai thành hai thửa đất đã được Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 10/11/2008, các thửa đất gồm:

Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận số AO 294781 ngày 27/3/2009 cho ông Nguyễn Đình Đệ với diện tích 531,4m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị là đúng quy định.

Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận số AO 294780 ngày 27/3/2009 cho ông Nguyễn Đình Đệ với diện tích 372,2m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị là đúng quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân

dân thành phố Biên Hòa đã:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Đình N.

Buộc ông Nguyễn Đình N trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất 118m<sup>2</sup> thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 40, 10) thửa số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 296781 ngày 27/3/2009 cho ông Nguyễn Đình Đệ.

(Theo bản đồ hiện trạng khu đất số: 2586/2014 ngày 14/7/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 121,1m<sup>2</sup> thửa số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 296781 ngày 27/3/2009 đối với bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

- Ngày 02/6/2021 ông Nguyễn Đình N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 14/6/2021 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa do chưa thu thập, xác minh chứng cứ và sai sót trong việc đánh giá, sử dụng chứng cứ trong vụ án.

*\* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 02/6/2021, ông N kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự kháng cáo trong hạn luật định, ông N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục kháng nghị: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành đúng trình tự pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Ông N kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật và nhận định chưa hợp lý, thiếu khách quan dẫn đến xâm hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Về nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất phía trước khoảng  $20m^2$  và  $101,1m^2$  thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, tổng cộng  $121,1m^2$ . Như vậy, diện tích mà nguyên đơn yêu cầu nằm ở 02 vị trí khác nhau trên thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, quá trình giải quyết ông Trần Duy L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại quyền sử dụng đất với diện tích  $118m^2$  thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai. Như vậy, nguyên đơn chỉ rút một phần đối với diện tích  $121,1m^2 - 118m^2 = 3,1m^2$ , nhưng cấp sơ thẩm lại đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Nguyễn Đình N trả lại quyền sử dụng đất với diện tích  $121,1m^2$  thửa số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích  $118m^2$  là không chính xác.

Ngoài ra, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả  $118m^2$  thì bị đơn cho rằng đây là phần diện tích con đường đi công cộng của gia đình bị đơn và nhiều hộ dân khác. Theo Biên bản xác minh ngày 11/3/2022 thể hiện những người hiện nay đang sinh sống trong căn nhà của ông N và cùng đi chung trên con đường có diện tích mà nguyên đơn tranh chấp bao gồm ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị Đ là vợ của ông N và 08 người con, cháu của ông N và bà Đ đang sinh sống và đi trên phần đất tranh chấp, ngoài gia đình ông N thì còn có 05 hộ gia đình khác cũng xác định phần đất đang tranh chấp là đường đi của những hộ dân ở đây để đi ra con đường chính. Cấp sơ thẩm không xác định những người cùng đi chung trên phần đất tranh chấp này để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà chỉ tuyên buộc một mình ông N phải trả lại diện tích  $118,1m^2$  là không chính xác, khó khăn cho công tác thi hành án.

Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên về đường lối giải quyết là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nên kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình N. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm kháng nghị; Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Trong quá trình thụ lý phúc thẩm người kháng cáo ông Nguyễn Đình N chết ngày 06/10/2021 theo giấy trích lục khai tử số 1225/TLKT-BS ngày 20/10/2021. Ngày 16/11/2021 bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông Nguyễn Đình N) có văn bản trình bày người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N và đồng thời những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N ủy quyền cho ông Trần Quốc Tu đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2021.

Ngày 24/12/2021 Tòa án cấp phúc thẩm ra Thông báo số 719/TB-TA về việc bổ sung người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình N là bị đơn đồng thời là người kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/02/2022 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ngừng phiên tòa xác minh nội dung hiện tại gia đình bị đơn không có con đường đi nào khác ngoài diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp, hiện trạng đất tranh chấp gia đình bị đơn không lấn chiếm mà chỉ đi lại từ trước năm 1975 đến nay để đi ra đường Nguyễn Ái Quốc và ngoài gia đình bị đơn thì còn nhiều hộ dân khác cũng đi trên phần diện tích đất tranh chấp để ra đường công cộng.

[2] Xét nội dung kháng cáo và kháng nghị:



Nội dung kháng cáo phía bị đơn cho rằng: Phần diện tích đất đang tranh chấp là con đường độc địa duy nhất mà gia đình bị đơn sử dụng xuyên suốt từ năm 1954 cho đến nay, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết áp dụng pháp luật và nhận định chưa hợp lý, thiếu khách quan ảnh hưởng quyền lợi nghiêm trọng của gia đình bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy án do vi phạm tố tụng trong thu thập chứng cứ và không đưa những người đi lại trên diện tích đất tranh chấp và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình Đệ tham gia tố tụng.

Nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ ngoài phần đất các bên tranh chấp thì bị đơn và những hộ dân còn có con đường nào khác ra đường công cộng hay không, trong hồ sơ có ba bản vẽ hiện trạng được vẽ năm 2012, năm 2014 và năm 2018 Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định lý do sử dụng bản vẽ năm 2014 để làm cơ sở giải quyết tranh chấp và cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để xác định việc giải quyết tranh chấp về ranh của gia đình bị đơn, gia đình nguyên đơn và gia đình bà Dương Thị Hảo vào năm 1999 tại Ủy ban nhân dân các cấp để xác định có liên quan phần đất nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn trong vụ án này hay không. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa và chứng cứ thu thập tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

*Thứ nhất*, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 11/7/2011 yêu cầu trả diện tích đất 20m<sup>2</sup> phía trước, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/9/2013 buộc trả diện tích đất 101,1m<sup>2</sup>. Như vậy, tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 121,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn rút một phần diện tích đất tranh chấp nên diện tích đất tranh chấp còn lại là 118m<sup>2</sup>.

Căn cứ lời khai các đương sự thì khi bà M xây hàng rào trên thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai thì ông N ngăn cản không cho xây hàng rào vì ông N cho rằng diện tích bà M xây rào có phần diện tích đất là lối đi chung của ông N và các hộ dân (4m x 20m), lời khai ông N xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn, diện tích đất đang tranh chấp là lối đi có từ năm 1945 cho tới nay và đây là lối đi duy nhất của gia đình ông N ra đường công cộng. Nhưng khi giải quyết cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung tranh chấp của các bên đương sự để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản hay đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Và khi giải quyết việc đòi lại đất mà đất đó chính là lối đi duy nhất đang sử dụng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến

lỗi đi mới của người phải trả lại đất là chưa bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

*Thứ hai*, Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn ngừng phiên tòa xác minh, kết quả những người đang sinh sống trong nhà của bị đơn ông Nguyễn Đình N tại thửa đất số 141, tờ bản đồ 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và đều đi lại trên phần đất đang tranh chấp để ra đường công cộng gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Diễm T, ông Nguyễn Đình P, ông Nguyễn Đình Đ1, ông Nguyễn Đình Vỹ, bà Cao Thị Tố Nga. Hiện tại gia đình ông N đi ra đường công cộng Nguyễn Ái Quốc phải đi qua phần diện tích đất đang tranh chấp và không có con đường đi nào khác, diện tích đất tranh chấp là đất trống gia đình bị đơn để bao cát nhưng không ảnh hưởng việc đi lại. Và ngoài gia đình bị đơn đi trên phần đất tranh chấp còn có một số hộ dân khác cũng đi trên con đường này nhưng những hộ dân này vẫn có con đường khác để đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, khi giải quyết cấp sơ thẩm không xác định bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Diễm T, ông Nguyễn Đình P, ông Nguyễn Đình Đ1, ông Nguyễn Đình Vỹ, bà Cao Thị Tố Nga là những người sống chung với ông N tại thửa đất số 141, tờ bản đồ 21 và đi lại trên phần đất đang tranh chấp để ra đường công cộng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đầy đủ.

*Thứ ba*, theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện thì thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận số AO 294781 ngày 27/3/2009 cho ông Nguyễn Đình Đệ với diện tích 531,4m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị được tách ra từ thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21 phường Hồ Nai. Ông Nguyễn Đình Đệ chết ngày 26/3/2010. Ngày 07/7/2011 những người thừa kế theo pháp luật của ông Đệ làm văn bản phân chia tài sản thừa kế của ông Đệ tại Văn phòng công chứng Bình Đa, theo nội dung phân chia thì toàn bộ tài sản của ông Đệ để lại cho bà Nguyễn Thị M được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt trong đó có thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa mà các bên đang tranh chấp. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị M chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp nhật hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất, ngày 11/7/2011 bà M khởi kiện tranh chấp thửa đất trên với bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Đình Đệ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên về đường lối giải quyết là chưa đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật do đó kháng cáo của phía bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát có căn cứ nên chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa và kháng cáo của bị đơn. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Đình N đã nộp theo biên lai thu số 0001767 ngày 24/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình N.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Thị Thu Minh**

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

**Đinh Thị Kiều Lương    Nguyễn Thị Lệ Trang                      Hoàng Thị Thu Minh**

