

Bản án số: 40/2022/DS-PT

Ngày: 07-7-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm

Ông Lê Đình Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: 123/1 Đường T, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Th có mặt, bà L vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Ngô Văn Th tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 14-6-2022).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quý Đ, bà Hoàng Thị Thanh Th; cùng địa chỉ: Hẻm 97 Phùng Khắc Khoan, phường Yên Đỗ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Đ, bà Th có mặt.

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

3.1. Ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr, địa chỉ: Tổ 11, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông A, bà Tr có mặt.

3.2. Anh Ngô Văn H; địa chỉ: 123/1 Đường T, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị Tuyết Ch, địa chỉ: Thôn 8, xã Ngh, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Ch ủy quyền cho ông Ngô Văn H tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 14-6-2022).

3.4. Chị Ngô Thị Tường V; địa chỉ: 123/1 Đường T, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.5. Chị Ngô Thị Thanh Q; địa chỉ: 123/1 Đường T, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Chị Ngô Thị Mỹ Á; địa chỉ: đường P, phường 5, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguồn đơn ông Ngô Văn Th đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 22-11-2002, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp 399,5 m² đất ở, thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, tại 65/15 Đường T, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 60301110264.

Ngày 20-3-2007, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp 2.800 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 121, tờ bản đồ số 103 tại tổ 13 phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 192504. Diện tích sau khi đo đạc lại còn 1630,2m², thửa số 304, tờ bản đồ số 103 tại tổ 4 (trước đây là tổ 13), phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Năm 2009, vợ chồng ông tặng cho các con đất, cụ thể: Anh Ngô Văn H và chị Bùi Thị Ngọc Cẩm Vân 35m² đất ở và 157,5m² đất trồng cây lâu năm; chị Ngô Thị Tường V 35m² đất ở và 167,5m² đất trồng cây lâu năm, chị Ngô Thị Mỹ Á 35m² đất ở và 180m² đất trồng cây lâu năm, chị Ngô Thị Thanh Q 35m² đất ở đô thị và 190m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và của các con ông đều thể hiện giáp với phần đất ở là đường tự mở rộng 2,5 mét.

Ngày 26-7-2017, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr 02 thửa đất:

Thửa thứ nhất là 82,9m² đất ở có tứ cận phía Đông giáp thửa đất số 297 dài 7 mét, phía Tây giáp hẻm có chiều rộng 7 mét, phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 12,71 mét, phía Bắc giáp hẻm có chiều rộng 7 mét và giáp thửa đất 303 có chiều dài 10 mét. Diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 60301110264 cấp ngày 22-11-2002.

Thửa thứ hai là 306,6m² đất trồng cây lâu năm có tứ cận phía Đông giáp nương nước, phía Tây giáp thửa 297, phía Nam giáp thửa 302, phía Bắc giáp nương nước. Diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 192504 cấp ngày 20-3-2007.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 60301110264 cấp ngày 22-11-2002 thì diện tích đất ở là 70m² có tứ cận phía

Đông giáp nương nước 1 mét chiều dài 7 mét, phía Tây giáp thửa 207 dài 7 mét, phía Nam giáp thửa 304 dài 10 mét, phía Bắc giáp thửa 303 dài 10 mét, nhưng khi vợ chồng ông giao hồ sơ cho ông A, bà Tr đi làm giấy tờ thì họ đã tự ý kê khai thành 82,9m², trích lục phụ họ tự kê khai không có sự đồng ý của vợ chồng ông, khi ra công chứng thì vợ chồng ông không biết diện tích đất ở chuyển nhượng cho ông A, bà Tr chồng lên con đường tự mở làm lối đi chung của vợ chồng ông.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, sau khi làm xong giấy tờ ông A, bà Tr đưa lại cho vợ chồng ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 374186 cấp ngày 26-8-2017, thửa đất số 304 thì không thấy con đường đi chung tự mở 2,5 mét (2,5m x 50 mét), con đường này đã tồn tại từ năm 1984 là lối đi chung của 05 gia đình và đã được trải nhựa.

Ngày 20-5-2018, vợ chồng ông biết ông A, bà Tr đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Quý Đ, bà Hoàng Thị Thanh Th vào ngày 07-5-2018 và vợ chồng ông Đ, bà Th đã xây dựng xâm phạm lối đi chung này. Và chồng ông đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường Th thành phố P nhưng hòa giải không thành.

Ngày 11-4-2019, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà Th trả 70m² đất thuộc thửa đất số 303, tứ cận: phía Đông giáp nương nước nhà bà Hiền, chiều dài 7 mét; phía Tây giáp thửa đất số 297, chiều dài 7 mét; phía Nam giáp thửa đất số 302, chiều dài 10 mét; phía Bắc nương suối, chiều dài 10 mét.

Tuy nhiên, ngày 22-10-2019, vợ chồng ông thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th phải trả 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất 302; đất có tứ cận: phía Đông giáp hẻm 123 có chiều dài 4,96 mét; phía Tây giáp thửa đất số 297 có chiều dài 6,43m; phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 271 mét; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 302 có chiều dài 10 mét, tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Hiện nay gia đình ông đã mở lối đi tạm trên thửa đất số 304 của vợ chồng ông để làm đường đi.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Quý Đ, bà Hoàng Thị Thanh Th trình bày: Ngày 27-4-2018, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr lại thửa đất: Thửa thứ nhất là 82,9m², đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 103 tại tổ 13, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 374170 ngày 28-8-2017 cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr.

Thửa thứ hai là 306,6m² đất (trong đó gồm 90m² đất ở và 216,6m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 103 tại tổ 13 (nay là tổ 4), phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CK 374171 ngày 25-8-2017 cho ông Vũ Tuấn A, bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Pleiku ngày 27-4-2018 theo đúng quy định pháp luật. Ngày 07-5-2018 đã được chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà có nhờ cán bộ địa chính phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai đến đo xác định vị trí đất, vợ chồng bà đang xây hàng rào làm ranh giới đất thì bị ông Th, bà L khiêu nài.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại cho nguyên đơn 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất 302, có tứ cận phía Đông giáp hẻm 123 có chiều dài 4,96 mét; phía Tây giáp thửa đất số 297 có chiều dài 6,43m; phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 12,71 mét; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 301 có chiều dài 10 mét tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai thì vợ chồng bị đơn không đồng ý vì diện tích đất này ông Th, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông A, bà Tr, vợ chồng ông bà sử dụng đúng theo diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông A, bà Tr.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr trình bày:

Ngày 26-7-2017, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L hai thửa đất, cụ thể:

Thửa thứ nhất là 82,9 m² đất ở, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, tại tổ 13 phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có tứ cận Đông giáp thửa đất số 297 có chiều dài 7 mét; phía Tây giáp hẻm có chiều rộng 7 mét; phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 12,71 mét; phía Bắc giáp hẻm có chiều rộng 7 mét và giáp thửa đất 303 có chiều dài 10 mét.

Thửa thứ hai là 306,6m² trồng cây lâu năm có tứ cận phía Đông giáp nương nước; phía Tây giáp thửa 297; phía Nam giáp thửa 302; phía Bắc giáp nương nước. Ngày 25 và ngày 28-8-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 374171 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 374170 cho vợ chồng bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Th yêu cầu vợ chồng bà ký vào biên bản cam kết ngày 30-8-2017 do vợ chồng ông Th tự soạn có nội dung con đường chung rộng 3 mét đã được trải nhựa bê tông là đường đi chung, không là đất riêng của ai nhưng vợ chồng bà không đồng ý ký vì nội dung này trái với thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà và vợ chồng ông Thân đã ký trước đây.

Ngày 04-4-2018, vợ chồng bà đã chuyển mục đích sử dụng đất ở với 90m² đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 303, tờ bản đồ số 103 theo Quyết định số 647/QĐ-UBND ngày 04-4-2018 của Ủy ban nhân dân thành phố P. Ngày 27-4-2018 vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Quý Đ, bà Hoàng Thị Thanh Th theo đúng quy định pháp luật. Nay vợ chồng ông Th yêu cầu bị đơn trả cho vợ chồng ông 60,56m² đất ở, thuộc

thửa đất 302, tờ bản đồ số 103 tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai thì ông bà không đồng ý, ngoài ra ông bà không có ý kiến gì khác.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Tuyết Ch là anh Ngô Văn H trình bày:

Ngày 26-6-2009, cha mẹ anh là ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L có tách thửa tặng cho vợ chồng anh 192,5m² đất (trong đó có 35m² đất ở đô thị và 157,5m² đất trồng cây lâu năm), anh đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959426 ngày 27-8-2009, theo trích lục thửa đất của anh thì giáp với đất ở có con đường tự mở rộng 2,5 mét làm lối đi chung.

Ngày 15-3-2012, anh và vợ là chị Bùi Thị Ngọc Cẩm Vân ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2012/QĐST-HNGĐ ngày 15-3-2012 của Tòa án nhân dân thành phố P và theo Văn bản thỏa thuận về chia tài sản chung của vợ chồng số 129/01TP/CC SCCHĐGD được công chứng ngày 14-02-2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai thì toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 959426 ngày 27-8-2009 là của anh. Do đó chị Bùi Thị Ngọc Cẩm Vân không liên quan gì trong vụ án này. Sau đó anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Tuyết Ch, ngày 06/8/2020, anh tặng cho chị Nguyễn Thị Tuyết Ch toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Bị đơn nhận chuyển nhượng đất của ông A, bà Tr xây bít lối đi chung 2,5 mét ảnh hưởng đến lối đi của vợ chồng anh, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 60, 56 m² đất ở, thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 103 tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai thì anh hoàn toàn đồng ý, anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị Thanh Q, chị Ngô Thị Mỹ Á và chị Ngô Thị Tường V trình bày:

Ngày 26-6-2009 cha mẹ chị là ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L có tặng cho chị diện tích đất 202,5m² (trong đó có 35m² đất ở đô thị và 167,5m² đất trồng cây lâu năm) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959424 ngày 27-8-2009, tặng cho chị Ngô Thị Thanh Q 222m² đất (trong đó có 35m² đất ở đô thị và 190m² đất trồng cây lâu năm) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959423 ngày 27-8-2009; cha mẹ chị tặng cho chị Ngô Thị Mỹ Á 215 m² đất (trong đó có 35m² đất ở đô thị và 180m² đất trồng cây lâu năm) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959423 ngày 27-8-2009, theo trích lục các thửa đất này giáp với đất ở có con đường tự mở rộng 2,5 mét, chị và các em chị làm lối đi chung.

Bị đơn xây tường không còn con đường tự mở 2,5 mét ảnh hưởng đến lối đi của chị và các em của chị, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất 302 tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành

phố P, tỉnh Gia Lai thì chị hoàn toàn đồng ý, chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Hiện nay chị đang đi vào đất của mình bằng con đường ông Th, bà L mở tạm tại thửa 304, tờ bản đồ số 103 tại tổ 4, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 20; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 166, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 221, 237 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 5, 95, 97, 107, 169, 170, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 1 Điều 20, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xứ:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th phải trả lại 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất số 302, tại tổ 4 (trước đây là tổ 13, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có tứ cận phía Đông giáp hẻm 123 có chiều dài 4,96 mét, phía Tây giáp thửa đất số 297 có chiều dài 6,43m, phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 12,71 mét, phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 302 có chiều dài 10 mét.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th về việc tự tháo dỡ tường gạch trả lại cho ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L diện tích đất 7,4m² có tứ cận phía Đông Bắc giáp hẻm 123 chiều dài 0,06 mét; phía Tây Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 1,17 mét; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 302 có chiều dài 12,00 mét; phía Đông Nam giáp thửa đất số 30 có chiều dài 12,07 mét (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-7-2020).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L phải chịu 16.700.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp. Ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L phải chịu 9.084.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001358 ngày 22-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 8.334.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện

hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21-1-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22-1-2022, nguyên đơn là ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo (đề ngày 21-1-2022) với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là ông Ngô Văn Th không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo, ông trình bày ông có mong muốn thỏa thuận với bị đơn.

- Bị đơn là ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th có ý kiến: Ngay từ đầu khi mới mua đất ông bà đã có thiện chí thỏa thuận chừa đường đi nhưng phía bị đơn ông Th không thiện chí, việc khiếu kiện kéo dài nhiều năm nên ông bà không đồng ý thỏa thuận mà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn H giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Anh xác định người mua, người bán đất không có lỗi mà lỗi là do cán bộ địa chính đo vẽ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị Tường V trình bày: Con đường đã có từ lâu và trước đây chị cũng đã có mong muốn thỏa thuận với bị đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Về tố tụng:

Trong vụ kiện này, nguyên đơn là vợ chồng ông Th, bà L yêu cầu bị đơn trả cho vợ chồng ông 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 103 tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Anh Ngô Văn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đứng về phía nguyên đơn tuy không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nhưng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 103, tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đề xét yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ và quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 166, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đúng thẩm quyền giải quyết của của tòa án.

[2] Xét việc giải quyết của Tòa án áp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, thấy rằng:

Ông Th, bà L, anh Hiền kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì yêu cầu buộc bị đơn phải trả 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 103 tại tổ 4 (trước đây là tổ 13) phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai không được cấp sơ thẩm chấp nhận.

Xét phần diện tích đất đang có tranh chấp hiện thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th. Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là phần diện tích được công nhận trong tổng diện tích thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 374170 được cấp ngày 28-8-2017).

Nguồn gốc của quyền sử dụng đất này do ông Đ, bà Th nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-4-2018, bản sao y, bút lục 97-99).

Trong đó diện tích chuyển nhượng được xác định là 306,6m² (thửa đất số 303, tờ bản đồ 103) và 82,9m² (thửa đất số 302, tờ bản đồ 103).

Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên là do ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr nhận chuyển nhượng lại từ Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L vào ngày 26-7-2017.

Diện tích đất chuyển nhượng gồm 02 thửa:

- Thửa thứ nhất là 82,9m² đất ở, thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, tại tổ 13 phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 297 có chiều dài 7m; phía Tây giáp hẻm có chiều rộng 7m; phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 12,71m; phía Bắc giáp hẻm có chiều rộng 7m và giáp thửa đất số 303 có chiều dài 10m.

- Thửa thứ hai là 306,6m² đất trồng cây lâu năm có tứ cận: phía Đông giáp nương nước; phía Tây giáp thửa 297; phía Nam giáp thửa 302; phía Bắc giáp nương nước.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Tuấn A và bà Kiều Chinh đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 374171 và CK 374170 được cấp ngày 25 và 28-8-2017 (bút lục 90-96).

Trên cơ sở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được công nhận theo 02 giấy chứng nhận trên, ông bà Tuấn A và bà Kiều Tr chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà Th. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên đã được chỉnh lý, sang tên cho chủ sở hữu là ông Đ, bà Th.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Tuấn A và bà Nguyễn Hồ Thị Kiều Tr là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp.

Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi nhầm về phía Đông giáp thửa 297 và phía Tây giáp hẻm có chiều rộng 7m (thực tế là phía Tây giáp thửa 297 và phía Đông giáp hẻm có chiều rộng 7m). Việc nhầm lẫn về giới cận này không là ảnh hưởng đến bản chất của việc chuyển nhượng cũng như diện tích, vị trí phần đất được chuyển nhượng (vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định rõ trong mục [2.4] của bản án sơ thẩm).

Các chứng cứ có tại hồ sơ xác định được thửa đất số 37 mà ông Th, bà L chuyển nhượng cho ông Tuấn A và bà Kiều Tr là đất ở có các cạnh phía Nam, phía Bắc, phía Tây giáp với phần đất nông nghiệp của ông Th, bà L thuộc thửa đất số 304 (trước là thửa 121); phía Đông giáp với đường hẻm Đường T rộng 7m.

Ông Th, bà L là chủ sở hữu của quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng nên hoàn toàn có quyền định đoạt đối với phần đất được chuyển nhượng để đảm bảo mục đích sử dụng đất của mình (trong trường hợp này là với phần đất còn lại). Trong vụ kiện này ông Th, bà L biết rõ vị trí và giới cận của phần diện tích đất chuyển nhượng. Không có sự nhầm lẫn hoặc thỏa thuận khác về hạn chế quyền của người nhận chuyển nhượng khi thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà L với ông Tuấn A và bà Kiều Tr.

Điều này phù hợp với nhận thức của ông Th, bà L sau khi chuyển nhượng. Sau khi phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Tuấn A và bà Kiều Tr thì ông bà đã lập văn bản đề nghị ông A, bà Tr để lại 01m để làm lối đi rộng 3m nhưng không được ông Tuấn A và bà Tr đồng ý (bút lục 52).

Về lối đi chung tự mở rộng 2,5m mà các con ông Th đang sử dụng nằm phía sau thửa đất số 37 mà ông Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tuấn A và bà Kiều Tr: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ từ cơ quan có thẩm quyền để xác định tính hợp pháp của lối đi tự mở này.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai tại Công văn số 1085/VPĐKĐĐ-ĐKGCN ngày 30-10-2020 đã xác định việc ông Th, bà L tự mở đường đi mà chưa làm các thủ tục cần thiết, không có tờ trình, quyết định để thu hồi đất và cho phép mở đường, nội dung chỉnh lý sơ đồ thửa đất tại trang 3 của giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AH 192504 không có giá trị pháp lý và khẳng định con đường tự mở nằm ở thửa đất số 304.

Mặc khác, thấy rằng: Đây không phải là con đường duy nhất để thông ra hẻm Đường T. Ông Th, bà L xác định hiện nay gia đình ông đã mở lối đi tạm trên thửa đất số 304 của vợ chồng ông để làm đường đi.

Đối chiếu với quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự về “Quyền của lối đi qua” thì ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ch, bà Ngô Thị Tường V, bà Ngô Thị Thanh Q và bà Ngô Thị Mỹ Á (là các con của ông Th, bà L) không có quyền yêu cầu ông Đ, bà Th phải dành cho mình một lối đi hợp lý vì đây không thuộc trường hợp thỏa mãn các tiêu chí để phát sinh quyền theo quy định tại khoản 1,2,3 Điều 254 của Bộ luật dân sự.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà L với ông Tuấn A, bà Kiều Tr và sau đó giữa ông Tuấn A, bà Kiều Tr với ông Đ, bà Th là hợp pháp, theo đúng quy định của pháp luật. Ông Đ, bà Th nhận chuyển nhượng, sử dụng đất đúng vị trí, đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng nên yêu cầu của ông Th, bà L và những người có quyền nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn buộc bị đơn là ông Đ, bà Th phải trả lại 60,56m² đất ở mà ông Đ, bà Th đã nhận chuyển nhượng của ông Tuấn A, bà Kiều Tr là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà L, anh Hiền và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Ngô Văn H, ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Căn cứ khoản 9 Điều 20; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 166, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 221, 237 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 5, 95, 97, 107, 169, 170, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 1 Điều 20, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBIVOH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th phải trả lại 60,56m² đất ở, thuộc thửa đất số 302, tại tổ 4 (trước đây là tổ 13, phường Th, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có tứ cận phía Đông giáp hẻm 123 có chiều dài 4,96 mét, phía Tây giáp thửa đất số 297 có chiều dài 6,43m, phía Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 12,71 mét, phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 302 có chiều dài 10 mét.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quý Đ và bà Hoàng Thị Thanh Th về việc tự tháo dỡ tường gạch trả lại cho ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L diện tích đất 7,4m² có tứ cận phía Đông Bắc giáp hẻm 123 chiều dài 0,06 mét; phía Tây Nam giáp thửa đất số 304 có chiều dài 1,17 mét; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 302 có chiều dài 12,00 mét; phía Đông Nam giáp thửa đất số 30 có chiều dài 12,07 mét. (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-7-2020).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L phải chịu 16.700.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp. Ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L phải chịu 9.084.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001358 ngày 22-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Ngô Văn Th, bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 8.334.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001273 ngày 25-1-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; ông Ngô Văn Th và bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Ngô Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001274 ngày 25-1-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; anh Ngô Văn H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

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

Lê Văn Hà

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

