

Bản án số: 72/2018/DS-PT

Ngày 30/8/2018

V/v: “Tranh chấp lối đi chung và
tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh .

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp lối đi chung và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DSST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2017/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2017/QĐPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017; Quyết định ngừng phiên tòa số 55/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 05 năm 2018 và Thông báo tiếp tục phiên tòa số 89/TB-TA ngày 14 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng T1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Số nhà A đường G, phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Long H1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1974 và ông Trần Thái H2, sinh năm: 1970; cùng địa chỉ: Số nhà B đường Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Số nhà C đường Đ, phường

B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Thạch Văn K, sinh năm 1953; địa chỉ: Số nhà B đường G, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Đặng Văn T3, sinh năm 1966 và ông Đặng Hữu T4, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Số nhà C đường K, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1930 và bà Nguyễn Thị Sáu N2, sinh năm 1936; cùng địa chỉ: Số nhà B đường Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 trình bày:

Tổng diện tích đất 1.370,1m² (đã điều chỉnh giảm từ 1.400m²) có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cha mẹ bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và bà Nguyễn Thị Cẩm H là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Sáu N2. Đất này bà Nguyễn Thị Sáu N2 đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số N 667191 ngày 15 tháng 4 năm 1999. Do để thuận tiện cho việc kinh doanh nên ông S, bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1 toàn bộ diện tích đất này và đã được điều chỉnh tại trang 4 sổ đỏ số N 667191 cho ông T1, bà N1 đứng tên vào ngày 12/5/2005. Năm 2014, ông S và bà N2 yêu cầu bà N1, ông T1 chia đất này cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Trần Thái H2 và anh Đặng Hữu T4 là cháu ruột của bà N1, bà H.

Tại biên bản giao nhận đất ngày 23/8/2014, bà N1, bà H và anh T4 lập biên bản giao đất có nội dung: Giao cho bà H phần đất có chiều ngang 14,7m x 32m chiều dài; phần đất của anh T4 chiều ngang 5m x 32m chiều dài. Phần lối đi chung bà H sẽ hiến cho Nhà nước. Ngày 02/02/2015, bà N1, ông H2, bà H, ông T3 và anh T4 lập thêm một biên bản giao đất có nội dung: Riêng phần đất dành cho cháu T4 có diện tích đủ 135m² bà H chịu trách nhiệm tách thửa cho cháu T4 có 30m² đất thổ cư.

Từ thỏa thuận trên thì ngày 04/02/2015, ông T1 và bà N1 ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông H2 diện tích 741,8m² (bao gồm cả lối đi chung rộng 4m) thuộc thửa đất 156, Tờ bản đồ số 40 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu. Ngày 22/4/2016, ông H2 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu T toàn bộ diện tích đất này (kể cả lối đi chung) nên ông T1, bà N1 khởi kiện bà H, ông H2 có nội dung như sau:

- Yêu cầu công nhận diện tích đất 91,3m² ký hiệu số 4 trên sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 là lối đi chung của gia đình bà N1, ông T1 và gia đình bà H, ông H2. Yêu cầu tách lối đi

chung này ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông H2 để bà N1, ông T1 hiến lối đi chung cho Nhà nước.

- Yêu cầu công nhận cho ông T1, bà N1 quyền sử dụng diện tích đất là 22,3m² tiếp giáp giữa lối đi chung với đất thuộc quyền sử dụng của bà N1, ông T1 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của cha mẹ bà H, bà N1 như bà N1 đã trình bày. Vợ chồng bà N1 đã gặt cha mẹ để sang tên sử dụng toàn bộ diện tích đất 1.370,1m² cho bà N1, ông T1. Do áp lực của cha mẹ nên bà N1, ông T1 đã thỏa thuận chia đất cho bà H, ông H2 và cháu T4. Phần đất chia cho cháu T4 thì cháu T4 đã chuyển nhượng lại cho bà H, ông H2. Diện tích đất chia cho bà H, ông H2 và cháu T4 thì bà H, ông H2 đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ với diện tích 741,8m² (bao gồm cả lối đi rộng 4m).

Nay bà H, ông H2 không đồng ý với yêu cầu của ông T1, bà N1 về việc tách lối đi chung có diện tích đất 91,3m² ký hiệu số 4 trên Sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 ra khỏi sổ đỏ của ông H2, bà H để cho ông T1, bà N1 hiến lối đi này cho Nhà nước vì đất này là của cha mẹ để lại chứ không phải đất công cộng. Trước đây, bà N1 nói với bà H là phần đất làm lối đi hiến cho Nhà nước thì bà H cũng đồng ý vì bà H thiếu hiểu biết nhưng sau đó bà H về trao đổi với ông H2 thì ông H2 không đồng ý hiến phần đất này cho Nhà nước mà chỉ đồng ý để làm lối đi chung cho gia đình ông H2, bà H và ông T1, bà N1.

Ông H2, bà H không đồng ý công nhận diện tích đất 21,9m² ký hiệu số 3 trên Sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông T1, bà N1 vì diện tích đất này đã được cấp sổ đỏ cho ông H2, bà H. Toàn bộ diện tích đất 741,8m² mà ông H2, bà H được cấp sổ đỏ số BY 262378 ngày 20 tháng 3 năm 2015 thì ông H2, bà H đã chuyển nhượng cho ông T2, bà T nhưng chưa làm thủ tục sang tên sử dụng đất cho ông T2, bà T được vì ông T1, bà N1 tranh chấp. Ông H2, bà H muốn được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 21,9m² này thì phải trả tiền giá trị đất này cho ông H2, bà H để ông H2, bà H trả lại cho ông T2, bà T.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ngày 22/4/2016, ông H2 và bà H chuyển nhượng cho ông T2 và bà T diện tích đất 741,8m² thuộc thửa 156, Tờ bản đồ 40 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu với giá 8.700.000.000đồng. Diện tích đất này đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số BY 262378 ngày 20 tháng 3 năm 2015 cho ông H2, bà H đứng tên; trong đó có lối đi chung với nhà ông T1 và bà N1 rộng 4m, dài 24m, diện tích 91,3m². Việc ông T1, bà H yêu cầu tách lối đi diện tích 91,3m² ra khỏi diện tích đất mà ông T2, bà T đã nhận chuyển nhượng của ông H2, bà H thì ông T2, bà T không đồng ý. Ông T2, bà T đã trả cho ông H2, bà H số tiền 8.200.000.000đồng

nhưng chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì đất tranh chấp. Số tiền còn lại thì ông T2, bà T trả đủ cho ông H2, bà H khi thực hiện xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đối với việc ông T1, bà N1 yêu cầu công nhận cho ông T1, bà N1 được quyền sử dụng diện tích đất 21,9m² ký hiệu số 3 trên Sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông T1, bà N1 thì diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất mà ông H2, bà H đã chuyển nhượng cho ông T2, bà T nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng pháp luật.

4. Người làm chứng là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Sáu N2 trình bày:

Tổng diện tích đất 1.370,1m² (đã điều chỉnh giảm từ 1.400m²) có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Sáu N2. Năm 1999, ông T1 và bà N1 đề nghị ông S, bà N2 cho ông T1, bà N1 xây dựng sân cầu lông trên đất này để kinh doanh thì ông S, bà N2 đồng ý. Năm 2003, ông T1 và bà N1 xin được đứng tên quyền sử dụng đất thì mới làm được thủ tục đăng ký kinh doanh sân cầu lông được. Tin lời ông T1, bà N1 nên ông S, bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông T1, bà N1 để sang tên cho ông T1, bà N1 chứ không phải cho ông T1, bà N1 toàn bộ diện tích đất này. Năm 2013, ông S và bà N2 yêu cầu ông T1, bà N1 phải chia đất cho bà H, ông H2 và cháu T4 (con bà Ánh). Ông T1, bà N1 đã thực hiện việc chia đất cho ông H2, bà N1 và cháu T4. Ông S, bà N2 không muốn có sự tranh chấp giữa các con nên ông S, bà N2 đề nghị các con đã chia đất và được cấp sổ đỏ như thế nào thì sử dụng như vậy. Đất chia cho các con là đất mà ông S, bà N2 bỏ tiền ra để mua nên ông S, bà N2 không muốn các con hiến cho Nhà nước.

5. Người làm chứng là ông Thạch Văn K trình bày:

Khi bà H, ông H2 xây nhà trên đất được chia thì bà N1, ông T1 không đưa giấy tờ đất để ông H2, bà H làm thủ tục nên giữa ông H2, bà H với ông T1, bà N1 xảy ra tranh chấp. Ông K là Trưởng khu phố có tham gia hòa giải, động viên bà N1 và ông T1 đưa giấy tờ đất cho ông H2, bà H. Ông K có ký vào biên bản bổ sung việc giao đất giữa ông T1, bà N1 với ông H2, bà H và cháu T4 chứ ông K không biết gì về thỏa thuận hiến con đường cho Nhà nước.

6. Người làm chứng là anh Đặng Hữu T4 trình bày:

Anh T4 được chia diện tích đất 05 mét ngang, dài 32m chung với phần đất chia cho ông H2, bà H thì anh T4 đã chuyển nhượng cho ông H2, bà H và anh T4 đã nhận đủ tiền. Toàn bộ diện tích đất được chia chung cho ông H2, bà H và anh T4 thì ông H2, bà H đã được cấp sổ đỏ nên anh T4 không có ý kiến gì. Anh T4 thừa nhận có ký vào Biên bản thỏa thuận ngày 24 tháng 8 năm 2014 nhưng không hiểu, không tham gia vào việc thỏa thuận hiến con đường đi chung cho Nhà nước vì đó là chuyện của người lớn. Anh T4 mong muốn các bên tranh chấp nên thỏa thuận với nhau để tránh gây mất tình cảm gia đình.

7. Người làm chứng là ông Đặng Văn T3 trình bày:

Ông T3 đồng ý với ý kiến của anh T4 đã trình bày nên không có ý kiến gì thêm.

8. *Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên như sau:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1:

Ghi nhận con đường đi có diện tích 91,3m² tại lô số 4, theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 là con đường đi chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 và ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H.

Bà N1, ông T1 được quyền sử dụng diện tích đất 21,9m² tại lô số 3 theo theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 nhưng phải bồi thường cho ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H số tiền là 144.540.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà N1, ông T1 về việc tách con đường đi chung có diện tích đất 91,3m² tại lô số 4, theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H được UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 3 năm 2015.

(Vị trí và diện tích theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

9. Ngày 28 tháng 8 năm 2018, Ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 55/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu với những nội dung sau:

Phải dùng cụm từ “*Công nhận con đường ...*” thay cụm từ “*Ghi nhận con đường ...*” ở điểm 1.1, mục 1 của quyết định bản án.

Đề nghị tách con đường đi chung có diện tích 91,3m² ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên.

Đề nghị công nhận diện tích đất 21,9m² tại lô số 3 theo theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 thuộc quyền sử dụng của bà N1, ông T1; đồng thời, ông T1 và bà N1 không phải bồi thường cho ông H2, bà H số tiền là 144.540.000đồng.

Xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi tuyên chấp nhận đòi bồi thường của bị đơn nhưng bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn rút kháng cáo đối với yêu cầu tách con đường đi chung có diện tích đất 91,3m² ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên. Các

yêu cầu kháng cáo còn lại thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

10. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu tách con đường đi chung có diện tích đất 91,3m² ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên vì nguyên đơn đã rút kháng cáo đối với phần yêu cầu này. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông T1, bà N1 được quyền sử dụng diện tích đất 20,6m² tại lô số 3 theo theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 06 tháng 4 năm 2018 và không phải bồi thường giá trị đất cho ông H2, bà H. Hủy một phần sổ đỏ cấp cho ông H2, bà H để điều chỉnh biến động giảm diện tích 20,6m² trong sổ đỏ đã cấp cho ông H2, bà H. Bà N1, ông T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động tăng diện tích 20,6m² trong sổ đỏ đã cấp cho ông T1, bà N1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và ông T1, bà N1 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Về áp dụng pháp luật: Giao dịch về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà N1 với vợ chồng ông H2, bà H được xác lập vào ngày 04/02/2015, trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực và xảy ra tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp đối với giao dịch này là đúng quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

Về nội dung:

[3]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 667191 ngày 15 tháng 4 năm 1999 mà UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Sáu N2 đứng tên tại thửa 299 Tờ bản đồ số 06 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu thì diện tích là 1.400m². Ngày 30/9/2004, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu chỉnh lý lại diện tích 1.381m². Đất này có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cha mẹ bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và bà Nguyễn Thị Cẩm H là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Sáu N2. Do để thuận tiện cho việc kinh doanh nên ông S, bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1 toàn bộ diện tích đất này và đã được điều chỉnh tại trang 4 sổ đỏ số N 667191 cho ông T1, bà N1 đứng tên vào ngày 12/5/2005. Năm 2014, ông S và bà N2 yêu cầu bà

N1, ông T1 chia đất này cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Trần Thái H2 và anh Đặng Hữu T4 (Anh T4 là cháu ruột của bà N1, bà H). Ngày 23/8/2014, bà N1, bà H, anh T4 lập biên bản giao đất có nội dung: Giao cho bà H phần đất có chiều ngang 14,7m x 32m chiều dài; phần đất của anh T4 chiều ngang 5m x 32m chiều dài. Phần lối đi chung thì bà N1, ông T1 sẽ hiến cho Nhà nước. Ngày 02/02/2015, bà N1, ông H2, bà H, ông T3, anh T4 lập thêm một biên bản giao đất bổ sung có nội dung: Riêng phần đất dành cho cháu T4 diện tích đủ 135m² thì bà H chịu trách nhiệm tách thửa cho cháu T4 có 30m² đất thổ cư. Cả hai biên bản giao đất đều không nói rõ lối đi chung rộng, dài bao nhiêu mét.

[4]. Ngày 04/02/2015, ông T1 và bà N1 ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông H2 diện tích là 741,8m² (bao gồm cả lối đi chung và phần đất chia cho anh T4) thuộc thửa 156 Tờ bản đồ số 40 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu. Ngày 20/6/2014, UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số BS 267419 với diện tích đất 628,1m² thuộc thửa 155 Tờ bản đồ số 40 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu cho bà N1 và ông T1 đứng tên. Phần đất chia cho anh T4 thì anh T4 thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông H2, bà H. Ngày 20/3/2015, UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số BI 262378 với diện tích đất 741,8m² thuộc thửa 156 Tờ bản đồ số 40 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu cho bà H và ông H2 đứng tên. Tổng diện tích đất mà ông T1, bà N1 và ông H2, bà H được cấp sổ đỏ là 628,1m² + 741,8m² = 1.369,9m². Như vậy, diện tích giảm so với sổ đỏ cấp lần đầu cho bà N2 là 30,1m²; giảm so với điều chỉnh trong sổ đỏ do bà N2 đứng tên vào ngày 30/9/2004 là 1381m² – 1369,9m² = 11,1m².

[5]. Bà N1 và ông T1 tranh chấp lối đi chung với ông H2, bà H nên UBND phường 8, thành phố Vũng Tàu hòa giải. Tại Thông báo kết luận số 21/TB-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2016 của UBND thành phố Vũng Tàu có nội dung: Công nhận hòa giải thành lối đi chung tối thiểu rộng 4m x dài 24m kể cả phần hàng rào hiện hữu đã xây dựng nếu lấn ra lối đi chung. Ngày 22/4/2016, ông H2 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thu T toàn bộ diện tích đất 741,8m² (kể cả lối đi chung) nên ông T1, bà N1 khởi kiện bà H, ông H2. Theo bản vẽ ngày 05 tháng 9 năm 2016 thì lối đi chung hiện hữu có chiều rộng phía đông bắc giáp đất chia cho ông H2, bà H là 3,89m; phía tây nam giáp đường hẻm 7 Bình Giã rộng 3,68m; phía tây bắc giáp phần đất chia cho ông T1, bà N1 dài 5,83m + 18,27m + 6,56m = 30,66m; phía Đông nam giáp các thửa đất 148, 149, 150 và thửa 50 dài 30,12m. Theo bản vẽ ngày 17 tháng 7 năm 2017 thì lối đi chung có chiều rộng phía đông bắc giáp đất ông H2, bà H rộng 4,12m; phía tây nam giáp đường hẻm 7 Bình Giã rộng 4,23m (đo theo đường xiên); phía tây bắc giáp phần đất chia cho ông T1, bà N1 rộng 24m; phía Đông nam dài 22,88m. Theo bản vẽ lập ngày 06 tháng 4 năm 2018 thì diện tích lối đi chung ở phía đông bắc giáp đất ông H2, bà H rộng 4,12m; phía tây nam giáp đường hẻm 7 Bình Giã rộng 4m (đo theo đường vuông góc); phía tây bắc giáp phần đất chia cho ông T1, bà N1 rộng 24m + 1,29m = 25,29m; phía Đông nam dài 22,88m. Cả ba lần đo vẽ diện tích lối đi đều không trùng khớp nhau nên lấy kết quả của lần đo vẽ thứ ba ngày 06 tháng 4 năm 2018 để xác định kích thước, diện tích lối đi chung hiện hữu là 92,6m².

[6]. Qua hòa giải tại phường 8, thành phố Vũng Tàu và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông H2, bà H và ông T1, bà N1 đều xác nhận

lối đi chung rộng 4m. Bản án sơ thẩm ghi nhận lối đi chung rộng 4m có diện tích đất $91,3\text{m}^2$ tại lô số 4, theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 là con đường đi chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 và ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H. Ông T1, bà N1 kháng cáo yêu cầu sửa từ “Ghi nhận” bằng từ “Công nhận”. Xét yêu cầu này của ông T1, bà N1 là có căn cứ để chấp nhận bởi vì theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật tố tụng dân sự thì khi hòa giải mà các đương sự thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp thì Thẩm phán phải ra quyết định công nhận sự thỏa thuận. Vì thế bản án sơ thẩm dùng từ “Ghi nhận” là không chính xác nên cần phải sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật và sửa lại diện tích lối đi chung là $92,6\text{m}^2$ theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 06 tháng 4 năm 2018. Những cây trồng, vật kiến trúc có trên diện tích lối đi chung này đều buộc phải dỡ bỏ.

[7]. Ông T1, bà N1 đề nghị công nhận diện tích đất $21,9\text{m}^2$ tại lô số 3 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 17 tháng 7 năm 2017 thuộc quyền sử dụng của bà N1, ông T1; đồng thời, ông T1 và bà N1 không phải bồi thường cho ông H2, bà H số tiền 144.540.000đồng.

[8]. Xét thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông T1 với bà H, ông H2 chỉ là hình thức để chia quyền sử dụng đất mà ông S, bà N2 tặng cho bà N1, ông T1 với bà H, ông H2 vì đất thuộc quyền sử dụng của ông S, bà N2 nhưng đang do bà N1, ông T1 đứng tên trong sổ đỏ. Bà N1, ông T1 là người chủ động chia đất cho bà H, ông H2 và anh T4. Theo Biên bản giao đất do bà N1, bà H, anh T4 ký ngày 23/8/2014 thì diện tích đất chia cho bà H, ông H2, anh T4 là $(14,7\text{m} + 5\text{m}) \times 32\text{m} = 630,4\text{m}^2$. Như vậy diện tích còn lại $1.369,9\text{m}^2 - 630\text{m}^2 = 738,6\text{m}^2$ là diện tích đất lối đi chung và đất chia cho bà N1, ông T1. Diện tích lối đi chung là $92,6\text{m}^2$ thì diện tích còn lại 646m^2 là đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N1 nhưng ông T1, bà N1 được cấp sổ đỏ diện tích $628,1\text{m}^2$ là còn thiếu $17,9\text{m}^2$. Vì thế việc bà N1, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông H2 với diện tích $741,8\text{m}^2$ là có sự nhầm lẫn do không xác được chính xác diện tích theo kích thước thực tế. Diện tích đất chia cho ông T1, bà N1 giáp với lối đi chung nên chiều rộng phần đất chia cho ông T1, bà N1 sau khi trừ lối đi chung rộng 4m thì diện tích đất còn lại từ mép lối đi chung về hướng tây bắc là thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N1. Việc ông H2, bà H cho rằng phần diện tích đất tiếp giáp lối đi chung với đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N1 có diện tích $20,6\text{m}^2$ đã cấp sổ đỏ cho ông H2, bà H nên thuộc quyền sử dụng của ông H2, bà H là không phù hợp. Phần đất này có kích thước nhỏ, ngăn cách giữa đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N1 với lối đi chung nên cấp quyền sử dụng phần đất này cho ông H2, bà H là không đảm bảo nhu cầu hợp lý cho ông T1, bà N1 khai thác lối đi chung, không đúng nguyên tắc thực hiện quyền sử dụng đất đối với bất động sản liền kề. Phần đất này là một hình tam giác, chỉ có cạnh phía đông bắc giáp đất thuộc quyền sử dụng của ông H2, bà H rộng 0,12m nên ông H2, bà H không sử dụng được. Ranh giới thực tế sử dụng kể từ ngày ông T1, bà N1 tách thửa để chia đất cho ông H2, bà H đến nay không thay đổi nhưng diện tích đất thực tế so với diện tích đất được cấp sổ đỏ cho ông H2, bà H có chênh lệch giảm

20,6m² và diện tích đất thực tế so với đất được cấp sổ đỏ cho ông T1, bà N1 có chênh lệch tăng 20,6m² là do đo đạc thiếu chính xác chứ không có căn cứ cho rằng ông T1, bà N1 lấn chiếm đất của ông H2, bà H.

[9]. Bản án sơ thẩm xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông H2, bà H để giao cho ông T1, bà N1 sử dụng và buộc ông T1, bà N1 phải thanh toán tiền giá trị diện tích đất cho ông H2, bà H là không phù hợp với ranh giới hiện trạng sử dụng đất và không phù hợp với quy định tại Điều 98 của Luật đất đai. Vì vậy chấp nhận kháng cáo của bà N1, ông T1 để công nhận diện tích đất 20,6m² theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 06 tháng 4 năm 2018 là thuộc quyền sử dụng của bà N1, ông T1.

[10]. Việc ông T1, bà N1 đề nghị tách con đường đi chung có diện tích đất 91,3m² ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên thì tại phiên tòa phúc thẩm ông T1, bà N1 tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo này nên chấp nhận để đình chỉ phần kháng cáo này của ông T1, bà N1.

[11]. Ông T1, bà N1 cho rằng ông H2, bà H không có đơn phản tố về việc yêu cầu ông T1, bà N1 bồi thường giá trị đất tranh chấp nhưng tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà N1 bồi thường cho ông H2, bà H là vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy, ông T1 và bà N1 yêu cầu công nhận cho ông T1, bà N1 được quyền sử dụng phần diện tích đất tiếp giáp lối đi chung nhưng ông H2, bà H không chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu của ông T1, bà N1 để giải quyết nên không thuộc trường hợp ông H2, bà H phải yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng.

[12]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 để sửa một phần Bản án sơ thẩm số 55/2017/DSST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Một phần yêu cầu khởi kiện của bà N1 và ông T1 được chấp nhận và một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà N1 không được chấp nhận nên ông T1, bà N1 phải nộp 200.000đồng. Ông H2, bà H phải nộp 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274 và Điều 409 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95 của Luật đất đai; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 55/2017/DSST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

2. Đình chỉ một phần kháng cáo của ông Trần Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 đối với yêu cầu tách con đường đi chung có diện tích đất là 92,6m² ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1;

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 và ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với diện tích đất là 92,6m² thuộc lô số 4, theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 06 tháng 4 năm 2018 là lối đi chung. Lối đi chung này sử dụng cho thửa đất 155 và thửa đất 156 Tờ bản đồ 40 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu. Hiện gia đình bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 đang sử dụng thửa đất 155 và gia đình ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H đang sử dụng thửa đất 156. Những vật kiến trúc và cây trồng có trên lối đi chung này đều buộc bị tháo dỡ.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 về việc tách lối đi chung có diện tích đất 90m² thuộc lô số 4, theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 06 tháng 4 năm 2018 ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 262378 do ông Trần Thái H2 và bà Nguyễn Thị Cẩm H được UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 3 năm 2015.

6. Bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 được quyền sử dụng đối với diện tích đất là 20,6m² thuộc lô số 3 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 06 tháng 4 năm 2018 và không phải bồi thường giá trị đất cho ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H.

7. Ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích đất 20,6m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 262378 ngày 20 tháng 3 năm 2015 mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên. Bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động tăng diện tích đất 20,6m² vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 267419 ngày 20 tháng 6 năm 2014 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 đứng tên.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 2.755.707đồng thì bà Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 phải chịu $\frac{1}{2}$ là 1.377.853đồng và ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H phải chịu $\frac{1}{2}$ là 1.377.853đồng; nhưng ông T1 và N1 đã nộp đủ số tiền là 2.755.707đồng nên ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H phải trả lại cho bà

Nguyễn Thị Cẩm N1, ông Trần Hoàng T1 số tiền là 1.377.853đồng (Một triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn tám trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 648 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

9. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1 phải nộp 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N1, ông T1 đã nộp là 6.250.000đồng theo biên lai thu số 08673 ngày 10 tháng 6 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 6.050.000đồng (Sáu triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H phải nộp 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1 không phải nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và ông Trần Hoàng T1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T1, bà N1 đã nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên thu số 0003624 ngày 28 tháng 8 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

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

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu