

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 và chị N2: Anh TQT; địa chỉ: Tiểu khu 70, thị trấn N, huyện M, tỉnh S. (có mặt)

3.3. Bà **NTBN3**; địa chỉ: Tiểu khu 70, thị trấn N, huyện M, tỉnh S. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N3: Anh ĐTN; địa chỉ: Tiểu khu 70, thị trấn N, huyện M, tỉnh S. (có mặt)

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh ĐTN trình bày:

Năm 2016, gia đình anh ĐTN có mua lại mảnh đất của ông NDL tại tiểu khu 70, thị trấn N, huyện M, tỉnh S, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số K184699 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện M cấp ngày 16/4/1998. Ngày 19/4/2017, anh ĐTN đã hoàn tất thủ tục đăng ký GCNQSDĐ sang tên vợ chồng anh N. Khi đó đường đi vào cổng là một ngõ đi chung giữa nhà anh N và lô đất giáp ranh (đất bà K) và hiện là đất của ông TQH. Theo sơ đồ được thể hiện trên GCNQSDĐ của anh N thì lối đi chung của hai mảnh đất rộng 2,5m, kéo dài qua đất của anh N 9m là lối đi chung duy nhất để vào đất nhà anh N. Năm 2018, gia đình anh N làm nhà và chuyển hướng nhà và cổng lên trục đường bên trên đường xóm trong, còn lối đi chung ngày trước anh N đã đổ bê tông để đi lại cho thuận tiện.

Năm 2021, khi chủ mới của mảnh đất giáp ranh là ông TQH tiến hành xây dựng nhà ở thì anh N phát hiện lối đi ngày trước kéo dài qua đất nhà anh N đã được quy hoạch lại vào hết sơ đồ của lô đất giáp ranh trong khi anh N không được ký giáp ranh. Tại thời điểm năm 2022 gia đình ông H đã tiến hành xây dựng vào ngõ đi chung và để lại cho gia đình anh N khoảng hơn 1m ngõ để sử dụng.

Anh ĐTN đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông TQH trả lại lối đi chung có chiều dài là 9m, chiều rộng là 2,5m, tổng cộng là 22,5m². Tuy nhiên hiện nay ông H đã xây dựng nhà vào một phần lối đi, nên anh N chỉ yêu cầu ông H trả lại phần diện tích lối đi chung còn lại theo hiện trạng Tòa án đã thẩm định đo đạc ngày 11/5/2022 là 15,8m². Đề nghị hủy GCNQSDĐ số CU293117 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/7/2020 cho ông TĐK7, bà NTTH7 hiện đã chuyển nhượng cho ông TQH và bà VTN1.

Theo Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông TQH trình bày:

Tháng 8/2021, gia đình ông TQH có nhận chuyển nhượng một mảnh đất từ gia đình ông TĐK7, bà NTTH7, thửa đất đã có GCNQSDĐ số CU 293117 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông K7, bà H7. Hợp đồng chuyển nhượng

được hai bên ký kết và được chứng nhận hợp pháp. Ông H đã thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên chủ sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, trên thực địa ranh giới thửa đất vẫn nguyên trạng như trong GCNQSDĐ cấp cho ông K7, bà H7, không có bất kỳ sự tranh chấp nào với các hộ liền kề. Ông H đã tiếp nhận và quản lý đất trên thực địa đúng theo hiện trạng cũng như hình thể và số liệu trên GCNQSDĐ đã được cấp, ông H không lấn chiếm vào lối đi chung. Vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CU293117 do Sở Tài nguyên và Môi trường S cấp ngày 03/7/2021 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H.

** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S:

Thửa đất của ông TĐK7, bà NTTH7 được cấp GCNQSDĐ số seri CU 293117 (diện tích 163m², thửa đất số 87, 87a, tờ bản đồ số 39, Quyết định số 818/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 03/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông NĐT8, bà HTN8; ông NĐT8, bà HTN8 sử dụng đất có nguồn gốc là tách thửa, nhận chuyển nhượng từ ông LVD9, bà TTT9. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện đảm bảo đầy đủ và đúng trình tự theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không nhận được nội dung phản ánh về tranh chấp đất đai liên quan đến thửa đất chuyển nhượng.

Năm 2021, ông TĐK7, bà NTTH7 đã chuyển nhượng đất cho ông TQH, bà VTN1, ngày 17/8/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M đã tiến hành xác nhận đăng ký biến động tại trang 03 GCNQSDĐ số CU 293117 đã cấp ông TĐK7, bà NTTH7.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, chỉ thu hồi GCNQSDĐ đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất. Do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường không có căn cứ để thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông TĐK7, bà NTTH7 (hiện đã được chuyển nhượng cho ông TQH, bà VTN1).

- Chị NTB3: Được thể hiện trong văn bản ngày 04/6/2022, chị N3 đồng ý với ý kiến đề nghị của anh N và các tài liệu anh ĐTN đã cung cấp.

- Bà VTN1: Tháng 7/2021, vợ chồng bà N1 nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của ông TĐK7, bà NTTH7, thửa đất có diện tích 163m². Gia đình bà N1 xây dựng nhà ở theo đúng diện tích đất trong GCNQSDĐ, không xâm phạm vào lối

đi chung của xóm. Khi xây dựng gia đình bà N1 còn bớt lại 1,3m đất phía đường bê tông của xóm làm lối đi vào đất của gia đình anh N. Bà N1 đồng nhất ý kiến quan điểm của ông TQH về việc giải quyết tranh chấp.

- Anh TQT và chị LTN2: Đồng đồng nhất ý kiến quan điểm của ông TQH về các nội dung liên quan đến diện tích đất ông H bà N1 đã nhận chuyển nhượng của ông TĐK7, bà NTTH7 và lịch sử lối đi chung đang tranh chấp. Anh T và chị N2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh S đã: Căn cứ Điều 34, khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 267, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh ĐTN về việc: Yêu cầu ông TQH trả lại lối đi chung có chiều dài 9m, chiều rộng 2,5m, tổng cộng là 22,5m² tại tiểu khu 70 thị trấn N, huyện M, tỉnh S và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CU293117 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/7/2020 cho ông TĐK7 và bà NTTH7 (đã được chuyển nhượng cho ông TQH, bà VTN1).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/9/2022, nguyên đơn là anh ĐTN có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh ĐTN giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

Anh TQT là người đại diện theo ủy quyền của ông TQH đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

Ngày 20/9/2022, anh ĐTN có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc lối đi chung: Theo các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và xác minh thu thập của Tòa án cấp sơ thẩm thì lối đi chung đang tranh chấp được hình thành từ trước năm 1980, là lối đi chung của 03 gia đình ông QK, ông bà TL, gia đình bà LY. Hiện tại lối đi chung đang được hai gia đình anh ĐTN và ông TQH sử dụng.

[2.2] Anh ĐTN xác định lối đi chung hiện nay đã bị thay đổi hiện trạng, một phần diện tích lối đi chung đã được cấp vào GCNQSDĐ của hộ ông TQH, bà VTN1, nay anh N yêu cầu ông H phải trả lại 15,8m² diện tích lối đi chung theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh S với lý do tại GCNQSDĐ cấp cho ông NĐL theo Quyết định số 154/1998/QĐ-UB ngày 16/4/1998 thể hiện, bên cạnh thửa đất phía giáp thửa đất nhà bà K (nay là đất của ông TQH) có 01 con đường dài 9m, rộng 2,5.

Tuy nhiên căn cứ bản đồ địa chính năm 2000, UBND huyện M đã thực hiện đo đạc địa chính chính quy và cấp đổi GCNQSDĐ cho các hộ dân. Thời điểm này anh ĐTN chưa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông NĐL. Năm 2017, anh N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông NĐL và chỉ thay đổi thông tin trên GCNQSDĐ chứ không đề nghị cấp GCNQSDĐ mới nên hình thể thửa đất vẫn giữ nguyên như bản đồ địa chính và sơ đồ trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông NĐL trước năm 2000. Theo Văn bản trả lời số 1901/STNMT ngày 30/5/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S thì: *“Bản đồ địa chính được đo vẽ thời điểm năm 2000 đã được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phiêng Luông (nay là thị trấn N), Giám đốc Sở địa chính S ký xác nhận, do đó đảm bảo tính pháp lý theo quy định và đến nay vẫn còn giá trị sử dụng chưa có bản đồ nào thay thế”*.

Như vậy, phải khẳng định phần đất mà anh N cho rằng hộ ông H đang lấn chiếm lối đi chung đã được UBND huyện M thực hiện đo đạc địa chính chính quy và cấp đổi GCNQSDĐ cho các hộ dân từ những năm 2000, trong đó phần đất này đã được điều chỉnh và nằm trong GCNQSDĐ của hộ bà K, sau đó hộ bà K đã chuyển nhượng lại cho hộ ông bà TĐK7, NTTH7 và đến tháng 8 năm 2021 ông bà K7, H7 mới bán lại cho hộ ông TQH.

Bên cạnh đó, sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh N đã tiến hành xây dựng nhà ở, còn tường rào giáp với đất của ông TQH vẫn nguyên hiện trạng từ trước, cuối tường rào cũng là phần cuối đất của anh N chỉ để lại 01 lối nhỏ làm cổng phụ để đi ra lối đi chung với chiều rộng 1,31m như hiện nay. Anh N cũng đã thuê thợ đổ bê tông lối đi này và cũng chỉ đổ bê tông đến điểm tường rào có mở cổng phụ như hiện trạng hiện nay. Anh N và ông H cũng xác định hai bên

không có tranh chấp về ranh giới thửa đất mà chỉ tranh chấp phần đất mà anh N xác định là lối đi chung tính từ cổng phụ giáp ranh với nhà ông H kéo dài theo tường rào của gia đình anh N là 09m mà hiện nay anh N xác định ông H đã lấn chiếm sử dụng. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N.

[2.3] Việc anh N yêu cầu ông H phải trả lại 15,8m² diện tích lối đi chung theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh S thể hiện: Lối đi đang tranh chấp (trừ đi phần đất nguyên đơn xác định bị đơn đã lấn chiếm và xây nhà) thì lối đi chung còn lại bị đơn đã xây tường rào, sân hè có diện tích là 15,8m² tại tiểu khu 70 thị trấn N, huyện M, tỉnh S, cũng là diện tích đất lối đi chung mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại. Toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp trên được ghi nhận trong GCNQSDĐ số CU293117 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/7/2020 cho ông TĐK7 và bà NTT7, hiện nay đã chuyển nhượng cho bị đơn ông TQH.

Theo Công văn số 841/STNMT-ĐĐ&ĐDBĐ ngày 11/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S thì hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông TĐK7, bà NTT7 với ông TQH, bà VTN1 thủ tục hành chính không nhận được nội dung phản ánh về tranh chấp đất đai liên quan đến thửa đất.

Tòa án đã tiến hành xác minh đối với ông NĐL là người đã chuyển nhượng đất cho anh ĐTN, ông L cho biết: *“Gia đình ông L chuyển nhượng đất cho gia đình anh ĐTN khoảng năm 2018. Khi bán cho ông N thì đã có lối đi chung đường xóm đến cổng sắt nhà ông N hiện nay. Hai gia đình nhà ông L và ông QK thống nhất thỏa thuận bỏ lại khoảng 5m đến 6m không rào để hai gia đình đi lại thuận tiện. Đất bỏ ra thỏa thuận cho hai gia đình là đất của nhà ông QK”*. Tiến hành xác minh đối với bà NTK là chủ đất ban đầu của thửa đất hiện nay ông H đang sử dụng, bà K cho biết: *“Ngõ đi chung đang có tranh chấp là lối đi chung của 03 gia đình bà Lê Thị Liên, ông Trương Quốc Lưu và nhà tôi (hiện nay là hộ ông TQH). Ở cuối ngõ 03 gia đình có nhất trí cho bà Nguyễn Thị Hồng (hiện nay là đất của ông ĐTN) mở một chiếc cổng để đi vào vườn hái hoa quả. Lối đi chung đang có tranh chấp không có gì thay đổi so với trước đây”*.

Ngoài ra, tiến hành xác minh đối với các hộ dân xung quanh lối đi chung đang tranh chấp gồm ông Trương Quốc Lưu, bà Lê Thị Liên, bà Trần Thị Hương, ông Đào Xuân Tư, các hộ dân đều cho biết lối đi chung này được hình thành từ trước năm 1980 và hiện trạng lối đi chung hiện nay không có gì thay đổi so với trước đây. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tường rào và cổng sắt của gia đình ông N có vị trí giáp với lối đi chung đang có tranh chấp được xây dựng từ trước khi ông bà Hòa Nhâm nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà là không có thay đổi. Anh ĐTN cũng thừa nhận, năm 2018 gia đình anh làm nhà và chuyển hướng nhà và cổng lên trục đường bên trên đường xóm trong, còn lối đi chung ngày trước anh N cũng đã đổ bê tông để đi lại cho thuận tiện, nhưng khi đổ bê tông con đường xóm anh cũng chỉ làm đến vị trí cổng sắt đi vào vườn của gia đình anh chứ không làm sâu vào phần đất anh xác định là

lối đi chung gia đình ông H đã lấn chiếm, khi đó lối đi chung và thửa đất của gia đình ông H đang sử dụng là đất vườn, chưa có nhà hay công trình xây dựng gì trên đất.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên, xác định lối đi chung đang có tranh chấp giữa anh ĐTN với ông TQH từ khi hình thành cho đến khi xảy ra tranh chấp vẫn nguyên trạng không có thay đổi; việc gia đình ông H sử dụng đất và xây dựng công trình vẫn nằm trong diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ số CU293117 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 03/7/2020 cho ông TĐK7 và bà NTT7 đã chuyển nhượng cho ông TQH và phù hợp với bản đồ quy hoạch đất của xã Phiêng Luông (nay thuộc thị trấn N), huyện M, tỉnh S lập năm 2000 hiện đang có giá trị sử dụng. Do đó, việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh ĐTN là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh ĐTN không có thêm tài liệu, chứng cứ mới, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của anh N.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh ĐTN không được chấp nhận, nên anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của anh ĐTN. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh S.

[2] Về án phí: Anh ĐTN phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0001479 ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh S.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh S;
- VKSND tỉnh S;
- Cục THADS tỉnh S;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Trần Quang Minh