

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 47/2022/DS-PT

Ngày 15/12/2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến.

Ông Nguyễn Hải Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung:

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐ-HPT ngày 09 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971. Địa chỉ: số 8 đường T N, KDC T H 1, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 8 đường T N, KDC T H 1, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1963 và bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 69 phố X D, KDC TH 3, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D.

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

3.1. UBND phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Trụ sở: Đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoài B, chức vụ: Chủ tịch UBND phường Sao Đỏ.

3.2. Anh Nguyễn Thế D, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số 8 đường T N, KDC T H 1, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của anh D: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 8 đường T N, KDC T H 1, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D.

3.3. Anh Nguyễn Thế Phan A, sinh năm 2003. Địa chỉ: Số 8 đường T N, KDC T H 1, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan A: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 8 đường T N, KDC T H 1, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D.

3.4. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 71 phố X D, KDC T H 3, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D.

3.5. Chị Ngô Thị T, sinh năm 1985. Địa chỉ: số 71 phố X D, KDC T H 3, phường S Đ, thành phố C L, tỉnh H D.

Tại phiên tòa: có mặt ông T, ông L. Vắng mặt bà H, bà C, anh Phan A, anh S, chị T, anh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày: Thửa đất số 284 tờ bản đồ số 11 diện tích 350m², địa chỉ thị trấn Sao Đỏ, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Chí Linh), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và bà H. Về nguồn gốc của thửa đất. Ngày 08 tháng 4 năm 1983 UBND huyện Chí Linh ban hành quyết định giao thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Dương. Ông D không sử dụng nên đã chuyển lại cho gia đình ông bà. Thửa đất có tứ cạnh, phía đông giáp thửa đất 173, phía tây giáp thửa 176, phía nam giáp thửa đất nhà ông C, phía bắc giáp thửa đất ông L, bà C và con đường rộng 3m từ phía phố Xuân Diệu vào thửa đất của gia đình ông bà. Khi nhận đất gia đình ông T không sử dụng ngay mà vẫn để cho vợ chồng ông L bà C sử dụng nhờ. Do vậy, hai thửa đất số 284 và thửa đất số 174 đều do vợ chồng ông L sử dụng chung. Giữa thửa đất số 174 của ông L và thửa đất số 175 của bà D có con đường đi vào thửa đất của ông có chiều rộng 03m, chiều dài hết phần đất của ông L. Phần ngõ này chỉ đi duy nhất vào thửa đất số 284 của gia đình ông nhưng do gia đình ông chưa sử dụng nên gia đình ông L sử dụng luôn cả phần diện tích ngõ. Năm 2003 chính quyền địa phương thiết lập hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2008 gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 284, phần hình thể thửa đất được thể hiện có ngõ đi vào với chiều rộng 3m. Đến năm 2019 gia đình ông mới ra xem xét và có nhu cầu sử dụng thửa đất thì phát hiện, phần ngõ đi vào thửa đất số

284 đã bị gia đình ông L chiếm dụng, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng anh S, chị T. Nay thửa đất của ông không có lối đi vào, ông đã nhiều lần trao đổi với ông L về việc trả lại quyền sử dụng lối đi chung nhưng gia đình ông L không đồng ý. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc vợ chồng ông L bà C phải trả lại diện tích lối đi chung có chiều rộng là 3m và chiều dài hết đất của ông L. Trường hợp vị trí lối đi đã bị gia đình anh S xây dựng công trình kiên cố trên đất thì vị trí lối đi chung có thể chuyển sang vị trí khác trên thửa đất của ông L nhưng phải đảm bảo lối đi vào thửa đất 284 của gia đình ông.

Quan điểm của bị đơn ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C thống nhất trình bày: Thửa đất số 174 tờ bản đồ số 11, diện tích 453m² thuộc khu dân cư Thái Học 3, Phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông bà. Nguồn gốc thửa đất: Ông bà được bác ruột là ông Nguyễn Trọng Cư tặng cho từ năm 1984. Tứ cạnh thửa đất. Phía đông giáp thửa 173, phía tây giáp thửa 175, phía nam giáp đất nhà ông T, phía bắc giáp đường phố. Năm 1986 ông bà xây dựng ngôi nhà trên đất, đến năm 1990 – 1995 ông bà xây dựng tường bao xung quanh thửa đất, trừ phần giáp ranh nhà ông T. Năm 2005 chính quyền địa phương đo đạc xác định hiện trạng thửa đất, đến năm 2007 vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Quá trình sử dụng đất, ông bà sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Đến năm 2011 do không có nhu cầu sử dụng hết đất nên ông bà đã chuyển nhượng 130m² đất tại vị trí giáp ranh với thửa đất 175 cho vợ chồng anh T, chị H. Năm 2016 vợ chồng anh T chị H chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng anh S, chị T. Hai thửa đất của gia đình ông bà và gia đình anh S đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà xác định, từ khi vợ chồng ông bà ra thửa đất sinh sống, hiện trạng thửa đất số 174 và 175 không tồn tại con đường nào như nguyên đơn trình bày. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà H cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông và sau này là vợ chồng anh S đều thể hiện có lối đi chung là 3m, ông bà xác định như vậy là không đúng hiện trạng sử dụng đất. Ông L xác định tại các biên bản xác minh hiện trạng thửa đất năm 2003 đối với thửa đất của ông T không phải do ông ký ra nhưng ông không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, ngoài ra còn một số chữ ký khác của anh Nguyễn Thanh Tùng và anh Nguyễn Tuấn Anh, ông xác định đây cũng không phải chữ ký của họ bởi thời điểm đó, họ không có mặt tại địa phương. Do vậy, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có căn cứ để gia đình ông bà chấp nhận, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+. Anh S chị T xác định: Năm 2016 vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T, chị H đối với thửa đất số 393 tờ

bản đồ số 11 diện tích 130m² tại phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất chỉ có một số cây trồng ngăn ngày, không có đường đi như nguyên đơn trình bày. Phần đất giáp ranh giữa thửa đất của anh chị với thửa đất của bà D có 01 bức tường làm ranh giới phân định. Năm 2017, vợ chồng anh chị phá bức tường cũ đi để xây dựng ngôi nhà 03 tầng kiên cố như hiện nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm bảo quyền lợi của anh chị bởi anh chị mua bán ngay tình, thủ tục tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ UBND phường Sao Đỏ xác định: UBND đã cung cấp toàn bộ tài liệu liên quan đến nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cho Tòa án. Ông T khởi kiện đề nghị ông L phải trả lại quyền sử dụng lối đi chung, UBND phường đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, đồng thời tạo điều kiện xem xét lối đi vào thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11 vì hiện tại thửa đất của ông T không có lối đi vào, nay ông đang sử dụng lối đi nằm trên phần đất của gia đình bà Tấn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Phương D xác định: Bà là hàng xóm của ông L và là chị gái của ông T. Giữa bà và nguyên đơn, bị đơn không có mâu thuẫn gì. Bà đang sử dụng thửa đất số 175 giáp ranh với thửa đất 174 của ông L trước đây. Khi ra khu vực này sinh sống bà được biết giữa thửa đất của gia đình bà và gia đình ông L có 01 lối đi chung, ước tính rộng khoảng 3m. Sau này gia đình ông L xây bức tường giáp ranh giữa thửa đất của bà và thửa đất của ông L. Nay, vợ chồng anh S chị T đã phá đi để xây dựng nhà kiên cố trên đất. Bà được biết, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông L phải trả lại quyền sử dụng lối đi chung, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Trần Thị Thơ xác định: Năm 2017 vợ chồng bà (Nguyễn Thanh T, Trần Thị T) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 173, tờ bản đồ 11, diện tích 408m² tại phố Xuân Diệu, phường Sao Đỏ của bà Phạm Thị T. Tuy nhiên việc chuyển nhượng chỉ thiết lập bằng văn bản, gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Thửa đất vẫn mang tên bà Tấn. Hiện trạng thửa đất hiện nay, phía sau có đường đi vào thửa đất số 284 của ông T, diện tích 17,7m², phần diện tích đất này nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tấn. Đây không phải là lối đi chung mà gia đình ông T được sử dụng, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà chưa yêu cầu phá dỡ phần diện tích đất này. Việc ông T khởi kiện để được sử dụng lối đi chung vào thửa đất số 284 là chính đáng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Chí Linh. Quan điểm của Phòng xác định: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ, nguồn

gốc sử dụng đất và quá trình sử dụng đất của hai gia đình ông T và ông L: Ông L bà C sử dụng thửa đất số 174 tờ bản đồ 11 được đo đạc năm 1993 (can vẽ năm 1995) với diện tích 453m². Ngày 26/6/2002, UBND huyện Chí Linh đã ban hành Quyết định số 45 cho phép ông L được sử dụng 453m² thuộc thửa đất số 174. Bản đồ đo đạc năm 2007 phê duyệt năm 2009 thì thửa đất số 174 được thể hiện là thửa đất số 41 diện tích 514,4m². Các tài liệu trên không thể hiện con đường ở phía tây của thửa đất. Ngày 25/6/2007 ông L, bà C được UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 174 có thể hiện con đường đi rộng 3m vào thửa đất số 284. Quá trình xác minh hiện trạng gia đình ông L đã ký, sau này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L bà C đã nhận giấy chứng nhận nhưng không ai có ý kiến gì. Đến năm 2011 ông L bà C chuyển nhượng 130m² đất cho anh T, chị H. Anh T, chị H đã được UBND thị xã Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 393, tờ bản đồ 11. Đến năm 2016 chị H anh T chuyển nhượng cho vợ chồng anh S, chị T. Anh S chị T cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phần phía Tây có thể hiện con đường đi vào thửa đất của ông T. Năm 2017 anh S chị T xây dựng nhà lại xây dựng không đúng vị trí nhận chuyển nhượng mà xây dựng nhà vào vị trí lối đi chung. Đối với thửa đất của ông T bà H. Năm 2008 ông bà được UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 284 tờ bản đồ 11. Tại phía bắc của thửa đất có thể hiện lối đi rộng 3m vào thửa đất của ông bà. Lối đi chung được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà H phù hợp với lối đi chung được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L bà C, sau này là của vợ chồng anh S, chị T. Do vậy, có căn cứ xác định có đường đi vào thửa đất 284 tờ bản đồ số 11 của gia đình ông T, hiện nay gia đình anh S chị T đã xây dựng nhà kiên cố có một phần nhà nằm trên đất của lối đi chung. Căn cứ vào hồ sơ địa chính, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất, Phòng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về đường đi vào đất của gia đình ông T. Do gia đình anh S, chị T đã xây dựng nhà kiên cố trên phần lối đi chung 3m nên Tòa án xem xét mở lối đi vào thửa đất của gia đình ông T trên phần đất tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L bà C (phần diện tích đất tăng lên chính là phần phía tây có đường đi chung). Sau khi điều chỉnh lại vị trí lối đi chung thì các đương sự sẽ làm thủ tục để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng đang sử dụng đất.

Tòa án xác minh tại UBND phường Sao Đỏ. UBND phường xác định:

Nguồn gốc: Thửa đất số 284 tờ bản đồ số 11 diện tích 250m² của gia đình ông T, bà H có nguồn gốc từ ông Nguyễn Ngọc D. Năm 1983 Ông D được UBND huyện Chí Linh cấp cho 180m² đất. Đến năm 2008 UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H. Thửa đất số 174,

tờ bản đồ số 11, diện tích 440m² của ông L bà C có nguồn gốc từ ông Nguyễn Trọng Cư. Khoảng năm 1984 ông Cư tặng cho ông L bà C. Năm 2002 ông L được UBND huyện Chí Linh ra quyết định cấp đất đối với thửa đất này. Năm 2007 ông L được UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 ông L bà C chuyển nhượng 130m² đất cho anh T, chị H. Năm 2016 anh T chị H tiếp tục chuyển nhượng cho anh S, chị T.

Hiện trạng sử dụng đất: Phần đất được xác định là lối đi chung hiện nay gia đình anh S, chị T đã xây dựng nhà kiên cố trên đất. Ông T sử dụng lối đi tại phía đông của thửa đất, đây là đoạn đường bê tông rộng 2m nhưng do UBND phường làm năm 2017. Phần đất đang sử dụng là lối đi vào thửa đất số 284 của ông T nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tấn (bà Tấn đã chuyển nhượng cho ông Th, bà Th). Như vậy, hiện nay thửa đất số 284 không có lối đi vào.

Căn cứ vào sổ dã ngoại và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 174 và thửa đất 175 có thể hiện đường đi rộng 3m. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ kết quả thể hiện.

+. Thửa đất số 174 tờ bản đồ số 11 của ông L, bà C: Diện tích sử dụng 399,7m². Cạnh giáp phố Xuân Diệu 15,04m, cạnh phía đông giáp đất bà Tấn (đã chuyển nhượng cho ông Th, bà Th) có chiều dài 25,09m, cạnh phía nam thửa đất có chiều dài: 18,61 + 0,74 + 1,83 + 5,07m; cạnh phía tây giáp nhà anh S chị T có chiều dài 25,86m. Trên đất có xây 01 nhà ống diện tích 53,7m² về hướng đông của thửa đất, phía sau nhà chính là nhà bếp có diện tích 42,7m², phía sau hướng tây của nhà chính là nhà kho diện tích 33,8m², bên cạnh nhà kho là chuồng lợn có diện tích 26,1m². Từ chuồng lợn đến nhà anh S, chị T dài 1,3m.

+. Thửa đất số 393 tờ bản đồ số 11 có diện tích 130,8m² (làm tròn 131m²) của gia đình anh S, chị T. Cạnh đông giáp nhà ông L, bà C dài 25,86m; cạnh phía nam dài 5,07m; cạnh phía tây giáp nhà bà D, ông Hưng dài 26,21m. Trên đất đã xây dựng nhà 03 tầng kiên cố.

+. Thửa đất số 284 tờ bản đồ số 11 của gia đình ông T, bà H có diện tích 322,3m² có các cạnh như sau: cạnh bắc giáp đất ông L bà C dài 18,61m, phía đông giáp đất bà T (đã chuyển nhượng cho bà Th, ông Th) dài 18,12 + 2,07m; phía Nam giáp đất ông C dài 12,1m; phía tây có chiều dài 22,53m. Trên đất không công trình, chỉ có cây trồng ngắn ngày.

+. Thửa đất 173 tờ bản đồ số 11 của gia đình bà T (đã chuyển nhượng cho bà Th, ông Th) có diện tích 374,4m² có các cạnh: phía bắc giáp đường dài 11,3m; phía đông giáp đường bê tông dài 18,12 + 21,96m; phía nam giáp đất gia

đình ông T và ông L có chiều dài 18,12m + 25,09m. Bên cạnh phía đông có đường bê tông rộng 1,97m, diện tích 103,6m². Phần cuối của thửa đất có 01 đường bê tông có diện tích 17,7m², chiều dài hết đất, rộng 2m và 2,07m.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 31/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã áp dụng: khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 BLTTDS; Điều 357 và Điều 468 BLDS; Điều 203 Luật đất đai; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H.

1. Xác định lối đi của thửa đất 284, tờ bản đồ 11 phường Sao Đỏ được nối từ phố Xuân Diệu, KDC Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh vào thửa đất số 284, tờ bản đồ 11 của hộ ông Nguyễn Thế T có diện tích 66,2m² theo hình BCDE, phía bắc giáp phố Xuân Diệu có chiều dài 1,98m; phía đông giáp thửa đất 174 của ông L bà C dài 26,48m; phía tây giáp thửa đất số 393 của anh S, chị T dài 25,86m và phần đất phía sau của anh S, chị T dài 0,87m; phía nam giáp thửa đất số 284 của ông Nguyễn Thế T dài 3,0m. Buộc ông L, bà C, anh S, chị T phải trả lại lối đi vào thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11 nêu trên.

2. Buộc ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C phải dỡ bỏ, di dời các tài sản trên lối đi gồm: Một phần chuồng lợn có diện tích 9m²; 01 đoạn tường bao xây gạch ba banh dài 1,98m, các cây trồng trên lối đi.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C kháng cáo. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không chấp nhận nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm mà Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Trọng L, bà Huỳnh Thị C trong thời gian luật định, các đương sự đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định kháng cáo hợp lệ. HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vắng mặt bà C. (*ông L xác định: Các văn bản tố tụng của Tòa án gửi bà C. Ông đã thông báo cho bà C nhưng do bà C đang chữa bệnh tại thành phố Hồ Chí Minh. Bà C ủy quyền bằng lời nói cho ông tham gia tố tụng tại Tòa thay bà*). Anh D, anh Phan A vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng tại Tòa, anh S chị T vắng mặt lần thứ hai (chị T có yêu cầu xin vắng mặt). Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc: Hai thửa đất số 284 và số 174 đều là đất được Nhà nước giao cho các chủ sử dụng đất, không phải đất ông cha để lại. Theo quyết định giao đất của UBND huyện Chí Linh cho ông Nguyễn Trọng L vào năm 2002 và giao cho ông Nguyễn Ngọc Dương (sau Ông D chuyển lại cho ông T) vào năm 1983 thì thửa đất số 174 của ông L có cạnh phía tây giáp thửa đất 175, không phải giáp đường đi. Theo bản đồ đo đạc năm 1993 được can vẽ năm 1995 không thể hiện thửa đất số 284 và không thể hiện đường đi vào thửa đất 284. Tuy nhiên, bản đồ 1993 nêu trên có dấu hiệu của sự chỉnh sửa bằng nhiều màu mực khác nhau và không còn bản gốc. Bản chỉnh sửa không phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác. Do vậy, HĐXX không căn cứ vào bản đồ năm 1993 và các vị trí theo quyết định cấp đất của UBND huyện Chí Linh đối với hai thửa đất trên làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[2.2]. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng các

thửa đất. Thửa đất số 174 và thửa đất số 284 là đất được Nhà nước cấp tại các thời điểm khác nhau, khi cấp chưa tiến hành xác định hiện trạng thửa đất nên đến năm 2003 UBND thị trấn Sao Đỏ (nay là phường Sao Đỏ) cùng cán bộ khu phố, đại diện gia đình sử dụng đất thiết lập biên bản xác minh hiện trạng nhà đất. Tại biên bản xác minh hiện trạng thửa đất 174 và thửa đất 284 đều có chữ ký của chủ sử dụng đất là ông T, ông L và các hộ giáp ranh, đại diện khu phố và chính quyền địa phương. Từ biên bản xác minh hiện trạng trên, năm 2003 UBND phường đã thiết lập sổ giã ngoại. Các văn bản, tài liệu trên thì đều thể hiện giữa thửa đất số 174 và thửa đất số 175 có lối đi vào thửa đất 284 của nguyên đơn với chiều rộng là 3m. Đó chính là những căn cứ pháp lý để HĐXX xác định có tồn tại lối đi chung. Đến năm 2008 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, năm 2007 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đều thể hiện lối đi chung có chiều rộng 3m trên hình thể hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 ông L chuyển nhượng 130m² đất cho vợ chồng anh T chị H, năm 2016 anh T chị H chuyển nhượng cho vợ chồng anh S chị T. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các anh chị được thể hiện qua các thời kỳ đều có hình thể lối đi chung rộng 3m. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông L thì hình thể các thửa đất phù hợp về hình thể với sổ giã ngoại, các biên bản xác minh hiện trạng qua các thời kỳ, quan điểm của cơ quan chuyên môn là Phòng tài nguyên môi trường, lời khai của bà D là người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. HĐXX có đủ cơ sở kết luận, giữa thửa đất số 174 và thửa đất 175 có lối đi chung, chiều rộng 3m, chiều dài hết thửa đất 174 và thửa đất 175.

Về hiện trạng thửa đất số 174: Thửa đất số 174 của ông L bà C đã được tách thành hai thửa là thửa 174 và thửa 393. Thửa đất 393 hiện nay anh S, chị T đã xây dựng nhà kiên cố 03 tầng trên đất. Tại vị trí của thửa đất 393 có một phần đất thuộc lối đi chung của các hộ gia đình. Phòng tài nguyên môi trường xác định, việc mở lối đi chung tại vị trí theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo bởi tại vị trí cũ gia đình anh S đã xây dựng công trình kiên cố trên đất. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, HĐXX sẽ mở lối đi chung tại vị trí khác nằm trên phần đất của ông L bà C mà không ảnh hưởng đến công trình trên đất của các chủ sử dụng đất. Các đương sự có quyền đề nghị với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng vị trí sử dụng đất.

[2.3]. Về diện tích của lối đi chung. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông L, bà C được cấp thì diện tích tại thửa đất 174 là 440m². Diện tích theo hiện trạng thẩm định là 530,5m². Như vậy diện tích đất của gia đình ông L sử dụng tăng lên. Diện tích tăng lên là do gia đình ông L sử dụng cả diện tích thuộc lối đi chung. Khi HĐXX tiến hành cắt phần đất của ông

L để trả lại lối đi chung nhưng vẫn phải đảm bảo diện tích ông L được cấp năm 2007. HĐXX trừ đi phần diện tích đất của ông L bà C, anh S, chị T thì phần diện tích thuộc lối đi chung còn lại có tổng diện tích là 66,2m². (Chiều rộng bóm mặt đường Xuân Diệu là 1,98m, chiều rộng phía Nam là 3m, chiều dài là 20,02m)².

[2.4]. Ông L bà C kháng cáo cho rằng: Hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên như thời điểm ông bà ra khu vực này sinh sống vào năm 1986, lối đi chung chưa tồn tại trên thực tế, ông T vẫn có lối đi vào thửa đất số 284 qua phần đất nhà ông Th, bà Th. HĐXX thấy rằng, như phân tích ở phần trên. Giữa thửa đất 174 và thửa đất 175 có lối đi chung vào thửa đất 284. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn chưa ra sử dụng mà cho gia đình bị đơn sử dụng nhờ nên hai thửa 174 và thửa 284 là một thửa chung. Mặt khác phần lối đi chung này chỉ duy nhất đi vào phần đất 284, nguyên đơn chưa sử dụng nên bị đơn đã sử dụng cả phần đất thuộc lối đi chung. Mặc dù trên thực địa chưa tồn tại lối đi nhưng không phải là không có lối đi giữa hai thửa đất 174 và thửa đất 175. Gia đình ông T chưa sử dụng không có nghĩa phần diện tích lối đi chung này thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình ông L. Diện tích hiện trạng gia đình ông L đang sử dụng tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bị đơn cho rằng gia đình ông T còn lối đi khác vào thửa đất 284. Tuy nhiên, theo xác định của chính quyền địa phương cũng như căn cứ trên cơ sở đo đạc hiện trạng thì phần diện tích 17,7m² lối đi vào nhà ông T thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Th bà Th. Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn đúng quy định. Bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là hợp pháp nên không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/TLST-DS ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên phần quyết định của bản án tuyên còn thiếu quyền yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự nên HĐXX sẽ bổ sung và tuyên lại cho đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[2.7]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/TLST-DS ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 296; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 BLTTDS; Điều 357 và Điều 468 BLDS; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H.

[1]. Xác định quyền sử dụng lối đi chung vào thửa đất 284, tờ bản đồ 11 tại phường Sao Đỏ được nối từ phố Xuân Diệu, KDC Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh vào thửa đất số 284, tờ bản đồ 11 của hộ ông Nguyễn Thế T có diện tích 66,2m² theo hình vẽ BCDE, phía bắc giáp phố Xuân Diệu có chiều dài 1,98m; phía đông giáp thửa đất 174 của ông L bà C dài 26,48m; phía tây giáp thửa đất số 393 tờ bản đồ 11 của anh S, chị T dài 25,86m + 0,87m; phía nam giáp thửa đất số 284 của ông Nguyễn Thế T dài 3,0m. Buộc ông L, bà C, anh S, chị T phải trả lại quyền sử dụng lối đi chung vào thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11.

[2]. Buộc ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C phải dỡ bỏ, di dời các tài sản trên lối đi chung gồm: Một phần chuồng lợn có diện tích 9m²; 01 đoạn tường bao xây gạch ba banh dài 1,98m, toàn bộ cây trồng trên lối đi chung. *(có sơ đồ kèm theo bản án)*.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006369 ngày 27/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ bà C, ông L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0003034 ngày 15/6/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ông L, bà C đã nộp đủ.

[5]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trọng L và bà Huỳnh Thị C phải trả ông Nguyễn Thế T số tiền 3.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 15 tháng 12 năm 2022.

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP Chí Linh;
- VKSND TP Chí Linh;
- Chi cục THADS TP Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào