

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 04/2021/DS-PT
Ngày 23 - 4 - 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và lối đi

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Loan

Ông Hoàng Đức Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: bà Vương Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2021/TLDS-PT ngày 04 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: Đội 5, thôn L, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Mai Văn T; địa chỉ: Đội 5, thôn L, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Mai Quốc M; địa chỉ: Tập thể trường tiểu học xã N, huyện Q, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2019, 28/11/2019 và các Bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S và người đại diện theo ủy quyền ông Mai Quốc M trình bày:

Gia đình ông có 02 thửa đất liền kề: Thửa 219 có diện tích 125m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 220 có diện tích 270m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số I 606897 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Mai Mạnh C (là anh trai ruột của ông H) ngày 18/04/1996, tổng diện tích hai thửa đất là: 395m² tại đội 5, thôn L, xã P, thành phố H, nằm trong tờ bản đồ địa chính số 2 thôn L, xã P, do Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) huyện V, tỉnh Hà Giang lập. Ông C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thửa 220 vào ngày 31/8/2019 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Hà Giang tại Hợp đồng số 3162, diện tích thẩm định thực tế là 260,2 m², đã được cấp GCNQSDĐ số: CN 490385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 22/01/2019 cho ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S. Khi vợ chồng ông làm hồ sơ để được cấp GCNQSDĐ đã kê khai vào thửa 219 có diện tích 125 m² (sát với thửa đất của ông Mai Văn M1) và một phần diện tích đất nằm trong thửa số 220 của nhà ông C là 135,8 m², còn lại 134,8 m² em trai ông tên Mai Quốc M làm lối đi vào nhà trên một phần diện tích đất trên. Năm 2019, ông Mai Văn T sống cùng thôn L xây tường bao xung quanh phần đất còn lại 134,8m² đồng thời chắn lối ra vào của nhà ông M, vợ chồng ông đã làm đơn gửi đến UBND xã P đề nghị hòa giải nhưng không thành. Nay ông H khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H đề nghị Tòa án buộc ông Mai Văn T trả lại cho vợ chồng ông 134,8 m² đất.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn ông Mai Văn T trình bày: Diện tích đất ông M làm lối đi vào nhà là đất của cha ông ông T để lại, gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp nhưng ông chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất của ông C đã chuyển nhượng cho ông H chỉ có một nửa ngôi nhà hiện nay ông H đang ở. Năm 1997, khi ông H dựng nhà không đủ đất, gia đình ông T còn cho ông H 5m đất bám theo đường, sâu vào trong. Khi ông M làm nhà đã tự phá chuồng trâu của gia đình ông, chặt chuối để làm lối đi vào nhà, ông đã có ý kiến với ông T1 (là bố của ông M) nhưng ông T1 không nói gì (khi đó ông M đi công tác xa). Nay ông H, ông M yêu cầu trả diện tích đất trong đó có một phần là lối đi, ông T không nhất trí vì đó là đất của gia đình ông. Ông M muốn có lối đi thì phải trả cho ông số tiền 250.000.000^d.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Mai Quốc M trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông có mua 01 thửa đất của ông Mai Văn T2 sinh sống ở cùng thôn nằm ở phía trong ngôi nhà anh trai ông là Mai Mạnh H. Năm 2011, vợ chồng ông làm 01 ngôi nhà sàn trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay. Về lối đi vào nhà: Có chiều rộng 3m, chiều dài khoảng 20m, tổng diện tích khoảng 60m² ở ngay phía sau ngôi nhà sàn của ông H, nằm trên đất của gia đình ông, gia đình ông vẫn đi lại ổn định từ khi làm nhà, không có tranh chấp gì. Năm 2019, ông T đã tự ý đổ đá hộc, xây tường rào bít toàn bộ lối đi vào nhà ông. Nay ông đề nghị Tòa án buộc ông T phải tháo dỡ phần tường rào trả lại lối đi lại của gia đình ông.

Ngày ngày 14/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp tại đội 5, thôn L, xã P, thành phố H (Có sơ đồ kèm theo).

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H đã tiến hành lồng ghép giữa ranh giới hai đương sự chỉ dẫn và ranh giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S, đã xác định: Diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 490385 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 22/01/2019 cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị S là 260,2 m², phía đông giáp đường bê tông, phía nam giáp thửa đất nhà ông Mai Văn M1, phía tây giáp đất nhà ông Mai Văn D, phía bắc giáp đường bê tông đi vào nhà ông Mai Quốc M, nằm toàn bộ trong khuôn viên ngôi nhà sàn, tường xây bao xung quanh, hiện ông H, bà S đang quản lý, sử dụng. Lối đi có chiều rộng 3 m từ đường bê tông của thôn vào nhà ở của ông M, có diện tích là 57,5 m² nằm hoàn toàn trên thửa đất số 716, tờ bản đồ số 18, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang hiện do ông T quản lý.

Hội đồng định giá tài sản ngày 25 tháng 8 năm 2020 đã xác định: Giá đất ở nông thôn là 2.000.000đ/m²; đất nông nghiệp giá: 1.770.000đ/m², toàn bộ giá trị tài sản trên đất: 842.428.625đ.

Tại Biên bản xác định kết quả đo đạc theo mảnh trích đo địa chính số 38/2020 ngày 10/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, xác định:

1, Về vị trí đất do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định gồm 24 điểm (từ điểm H1 đến H24 khép về H1) có diện tích 425,7m².

Trong đó: Diện tích đất nguyên đơn ông H, bà S được cấp Giấy CN QSD đất = 260,2m² (Giấy CN QSD đất số CN 490385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 22/01/2019) tại các điểm từ G1 đến G10, khép về G1 phù hợp với hiện trạng hộ ông H, bà S đang sử dụng.

2, Vị trí đất do bị đơn xác định gồm 09 điểm (từ T1 đến T9 khép về T1) có diện tích 267,9m². Trong đó:

+ Diện tích đất nằm trong Giấy CN QSD đất số CN 490385 của ông H, bà S = 76,2m² tại các điểm từ G1, G2, T1, T2, GT2, G10 khép về G1;

+ Diện tích đất nằm giữa đường vào nhà ông M và đất nhà ông H có diện tích 15,6m² tại các điểm Đ3, G1, G10, GT2, T3, Đ5, Đ4 khép về Đ3;

+ Diện tích đất ông T quản lý sử dụng trồng Chuối, trồng Mít có diện tích 116,2m² tại các điểm T6, T7, Đ2, Đ1, Đ6, T4, T5 khép về T6;

+ Diện tích đất tranh chấp giữa ông M và ông T (Hiện trạng là lối đi vào nhà ông M) có diện tích 57,5m² tại các điểm Đ1, Đ2, H21T7, H22T8; Đ3, Đ4, Đ5, Đ6 khép về Đ1 (gồm diện tích ông M, ông T chỉ là 54,9m² có các điểm từ Đ1 đến Đ6 khép về Đ1; diện tích bám theo đường dân sinh nằm trên đường vào nhà ông M, ông T không xác định có diện tích 2,6m² có các điểm Đ2H21T7, H22T8, Đ3 khép về Đ2H21T7);

+ Diện tích nằm ngoài Giấy CNQSD đất của ông H giáp đường bê tông thôn L có diện tích 2,4m² tại các điểm H22T8, H13T9, T1, GT1, G2 khép về H22T8.

Tại Bản án số 02/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, 157, 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 101, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; khoản 3 và khoản 6 Điều 26 của 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông Mai Văn T phải trả lại 134,8 m² đất tại đội 5 thôn L, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Quốc M. Buộc ông Mai Văn T phải giao cho ông Mai Quốc M diện tích 57,5 m² đất làm lối đi từ đường bê tông của thôn L, xã P, thành phố H vào nhà ông M, có vị trí: phía đông giáp đường bê tông, phía tây giáp đất nhà ông Mai Quốc M, phía nam giáp đất nhà ông Mai Mạnh H, phía bắc giáp đất ông Mai Văn T. Các điểm cụ thể: Đ1- Đ2: 9,39 mét; Đ2- H22,T8: 3,98 mét; H22,T8-Đ3: 1,76 mét; Đ2- Đ3: 3,08 mét; Đ3- Đ4: 10,34 mét; Đ4 - Đ5: 9,26 mét; Đ5- Đ6: 2,99 mét; Đ6- Đ1: 8,64 mét. (Tại mảnh trích đo địa chính số 38-2020 ngày 10/6/2020 và sơ đồ lối đường vào nhà ông Mai Quốc M của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H, tỉnh Hà Giang kèm theo).

Ông Mai Quốc M phải trả cho ông Mai Văn T số tiền: 101.775.000^d (Một trăm linh một triệu, bảy trăm bảy lăm nghìn đồng) giá trị sử dụng đất.

Kể từ ngày có Đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông H, bà S phải chịu 1.500.000^d (Một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.000.000^d (Một triệu đồng) chi phí định giá tài sản (đã thanh toán xong).

4. Về án phí:

- Ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền án phí đã nộp.

- Ông Mai Quốc M phải chịu án phí yêu cầu độc lập có giá ngạch là 5.088.000^d, được khấu trừ số tiền 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Ông M phải nộp bổ sung số tiền 4.788.000^d (Bốn triệu, bảy trăm tám tám nghìn đồng chẵn) còn thiếu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/02/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M có đơn kháng cáo không nhất trí toàn bộ Bản án sơ thẩm đối với phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông M trong vụ án. Về lý do kháng cáo: *Thứ nhất*: Ông M cho rằng diện tích đất tranh chấp ông Mai Mạnh C đã được UBND huyện V, tỉnh Hà Giang cấp Giấy CN QSD đất số 0004/QSDD/72/QĐ-UB ngày 18/4/1996 tại thửa đất số 220, diện tích 270m² thuộc tờ bản đồ số 2, vì vậy thửa đất số 220 thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông C, không phải của ông T; *Thứ hai*: Hộ ông C đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 220, diện tích 270m² cho ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3162 ngày 31/8/2018; *Thứ ba*: Khi định giá, Tòa án không căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang ban hành bảng giá đất tỉnh Hà Giang giai đoạn từ năm 2020 - 2024; *Thứ 4*: Tòa án không triệu tập đại diện UBND huyện V là cơ quan thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho hộ ông C và không triệu tập đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H là cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất của nhà ông H làm sáng tỏ vụ án. Vì vậy, ông M kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án số 02 ngày 27/01/2021 của TAND thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M giữ nguyên kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02 ngày 27/01/2021 của TAND thành phố H (phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông M trong vụ án), đề nghị buộc ông T phải tháo dỡ phần tường rào trả lại lối đi lại của gia đình ông. Bị đơn ông Mai Văn T không nhất trí nội dung kháng cáo của ông M.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về quan điểm giải quyết vụ án, kháng cáo của ông Mai Quốc M không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02 ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H. Về án phí, ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo của M được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Đối với nguyên đơn ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S (không có kháng cáo), đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không có lý do. HĐXX tiếp tục xét xử theo quy định.

[3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M về việc đề nghị buộc ông Mai Văn T phải tháo dỡ phần tường rào trả lại lối đi cho gia đình ông M. Xét thấy:

[4] Theo kết quả lòng ghép diện tích đất tranh chấp giữa ông M và ông T (lối đi vào nhà ông M) tại đội 5, thôn L, xã P, thành phố H có chiều rộng 3m từ đường bê tông của thôn vào nhà ở của ông M, có diện tích là 57,5m² nằm hoàn toàn trên thửa đất số 716, tờ bản đồ số 18, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Theo Bảng thống kê diện tích đất đai do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H cung cấp (BL 259) thể hiện thửa đất số thửa 716, tờ Bản đồ số 18 mang tên ông Mai Văn L và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 770, tờ Bản đồ số 18 mang tên ông Mai Thế T1 tiếp giáp với thửa 716, tờ Bản đồ số 18 mang tên ông Mai Văn L (BL 261).

[5] Tại biên bản xác minh đối với ông Mai Văn L là em trai ông T (BL 263-264), ông L xác nhận: Diện tích đất hiện đang có tranh chấp giữa vợ chồng ông H, ông M và ông T có nguồn gốc là do cha ông của ông để lại. Bố mẹ ông L, ông T đã chia cho ông L vào năm 2004, sau đó ông L và ông T đã đổi đất cho nhau, hiện nay phần diện tích đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T;

[6] Tại các biên bản làm việc với ông trưởng thôn L, xã P (BL 59), Ông Mai Đức T3, là người bán đất cho ông M (BL 75), bà Nguyễn Thị D1 (BL 219), bà Nguyễn Thị C1 (vợ ông D) (BL 220), ông Mai Văn M1 (BL 215-216), là những người có đất giáp ranh đất ông H, cán bộ địa chính xã P (BL 245-246), những người này đều khẳng định: Diện tích đất đang có tranh chấp giữa vợ chồng ông H và ông T (trong đó có phần diện tích đất hiện trạng là lối đi vào nhà ông M) là của gia đình ông T từ thời cha ông để lại, ông T vẫn sử dụng ổn định từ xưa đến nay.

[7] Tại biên bản thẩm tra hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 18/01/2019 về việc thẩm tra hiện trạng sử dụng đất khi chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông Mai Văn C, bà Nguyễn Thị S1 và ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 220, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 770, tờ bản đồ số 18) thể hiện thửa số 770, tờ bản đồ số 18 giáp với hộ liền kề ông Mai Văn T quản lý, sử dụng.

[8] Từ các căn cứ trên (từ Đoạn [4] đến đoạn [7]) xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông M và ông T (lối đi vào nhà ông M) tại đội 5, thôn L, xã P, thành phố H có nguồn gốc là của ông cha ông T để lại. Ông T đã quản lý, sử dụng ổn định từ trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Mai Văn T có quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 18, xã P năm 2007 là có căn cứ.

[9] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 5 năm 2020 và Biên bản xác minh với trưởng thôn L (BL 123) thể hiện diện tích đất nhà ông Mai Quốc M có 03 mặt Tây, Nam, Bắc giáp với ruộng lúa, chỉ có phía Đông giáp đất ông T. Ngoài con đường này, gia đình ông M chỉ đi được qua bờ ruộng, không còn lối đi nào khác để phương tiện giao thông vào được nhà. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, diện tích đất của ông M bị vây bọc bởi diện tích đất của các chủ sở hữu khác, lối đi hiện nay của nhà ông M là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất. Do đó, ông Mai Quốc M có quyền yêu cầu ông Mai Văn T dành phần diện tích 57,5 m² mà ông Mai Quốc M đã làm đường bê tông trước đó để sử dụng làm lối đi ra

đường công cộng là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015. Ông Mai Quốc M phải trả cho ông Mai Văn T theo giá đất nông nghiệp tại Biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2020 đối với diện tích $57,5 \text{ m}^2 \times 1.770.000^{\text{d}}/\text{m}^2 = 101.775.000^{\text{d}}$ (*Một trăm linh một triệu, bảy trăm bảy lăm nghìn đồng*) là có căn cứ.

[10] Đối với phần tường rào do ông T xây dựng trên diện tích đất tranh chấp, ông M yêu cầu ông T phải tháo dỡ. Xét thấy: Hiện trạng lối đi từ ngôi nhà ông M ra đường bê tông của thôn L, xã P không còn phần tường xây ngăn giữa lối đi với đường bê tông của thôn (*đã tháo dỡ*), do đó cấp sơ thẩm không buộc ông T phải tháo dỡ là phù hợp.

[11] Xét nội dung kháng cáo Ông M cho rằng diện tích đất tranh chấp ông Mai Mạnh C đã được UBND huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang cấp Giấy CN QSD đất số 0004/QSDĐ/72/QĐ-UB ngày 18/4/1996 tại thửa đất số 220, diện tích 270m^2 thuộc tờ bản đồ số 2, do đó thửa đất số 220 thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông C và Hộ ông C đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 220, diện tích 270m^2 cho ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3162 ngày 31/8/2018, ông M xác định diện tích đất tranh chấp không phải của ông T. Xét thấy:

[12] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố H ngày 14/5/2020 và Bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số TĐ38-2020 xã P với ranh giới chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Mạnh H (BL 206) xác định: Diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số CN 490385 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 22/01/2019 cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị S là $260,2\text{m}^2$, phía Đông giáp đường bê tông, phía Nam giáp thửa đất nhà ông Mai Văn M1, phía Tây giáp đất nhà ông Mai Văn D, phía Bắc giáp đường bê tông đi vào nhà ông Mai Quốc M.

[13] Tại Biên bản xác minh ngày 30/3/2021 đối với thửa đất số 219, 220 tờ Bản đồ giải thửa số 2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (BL 339) cung cấp: Theo văn bản số 294/BC-CNTPHG ngày 08/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H có ghi *“Thửa đất số 219, 220 tờ Bản đồ giải thửa số 2 khi chuyển sang Bản đồ địa chính số 18 thuộc thửa 716, 770”*, tuy nhiên thửa 219 tờ Bản đồ giải thửa số 2 không hoàn toàn là thửa 716 tờ Bản đồ địa chính số 18, xã P và thửa 220 tờ Bản đồ giải thửa số 2 không hoàn toàn là thửa 770 tờ Bản đồ số 18. Do hiện trạng sử dụng đất của ông Mai Văn C (đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mai Mạnh H) và ranh giới giữa hai thửa đất (thửa 219, 220) có sự thay đổi, vì vậy Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác nhận và làm rõ nội dung tại Báo cáo số 294/BC-CNTPHG ngày 08/12/2020 như sau: *“Thửa 219 tờ Bản đồ giải thửa số 2 khi chuyển sang Bản đồ địa chính tờ số 18 thuộc một phần thửa 770; Thửa 220 tờ Bản đồ giải thửa số 2 khi chuyển sang Bản đồ địa chính tờ số 18 thuộc thửa 716 và một phần thửa 770; Như vậy, diện tích đất tại thửa 770 tờ Bản đồ địa chính số 18 do vợ chồng ông H đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C thuộc thửa 219 và một phần thửa 220 của tờ Bản đồ giải thửa số 2 ”*

[14] Ngoài ra, như đã nhận định trên ([Đoạn 4]) về hiện trạng diện tích đất tranh chấp giữa ông M và ông T (lối đi vào nhà ông M) có diện tích 57,5m² nằm hoàn toàn trên thửa đất số 716, tờ bản đồ số 18, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

[15] Như vậy, diện tích đất tranh chấp giữa ông M và ông T (*hiện trạng là lối đi*) không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 490385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 22/01/2019 cho ông Mai Mạnh H và bà Nguyễn Thị S.

[16] Về nội dung kháng cáo ông M cho rằng Khi định giá, Tòa án không căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang ban hành bảng giá đất tỉnh Hà Giang giai đoạn từ năm 2020 - 2024. Xét thấy: Ông M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có mặt tại Buổi định giá tài sản ngày 25/8/2020. Tại buổi định giá, ông M không có ý kiến về giá trị đất tranh chấp, Hội đồng định giá tài sản xác định giá đất tranh chấp là đất nông nghiệp theo giá thị trường tại địa phương nơi có đất tranh chấp và biểu quyết, quyết định về giá trị đất tranh chấp theo quy định của pháp luật. Việc định giá tài sản ngày 25/8/2020 đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng Dân sự, sau khi công bố kết quả định giá ông M không có ý kiến gì đối với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại.

[17] Về nội dung kháng cáo ông M cho rằng Tòa án không triệu tập đại diện UBND huyện V là cơ quan thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho hộ ông C và không triệu tập đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H là cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất của nhà ông H làm sáng tỏ vụ án. Xét thấy:

[18] Mặc dù về nguồn gốc đất của nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị S đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông Mai Mạnh C (Ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau đó ông C chuyển nhượng cho ông Mai Mạnh H, bà Nguyễn Thị S theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3162 ngày 31/8/2018. Quá trình giải quyết vụ án các bên không yêu cầu xem xét việc UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Mạnh C; không tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà S1 với vợ chồng ông H, bà S và không ai đề nghị đưa UBND huyện V và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V vào tham gia tố tụng, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là đúng quy định, không vi phạm tố tụng.

[19] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[20] Về quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang là có căn cứ cần được chấp nhận.

[21] Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M không có căn cứ, vì vậy không được chấp nhận.

[22] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M.

Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang (Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc M).

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, 157, 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 101, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; khoản 3, khoản 6 Điều 26, khoản 1 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.

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Quốc M. Buộc ông Mai Văn T phải giao cho ông Mai Quốc M diện tích 57,5 m² đất làm lối đi từ đường bê tông của thôn L, xã P, thành phố H vào nhà ông M, có vị trí: phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất nhà ông Mai Quốc M, phía Nam giáp đất nhà ông Mai Mạnh H, phía Bắc giáp đất ông Mai Văn T. Các điểm cụ thể: Đ1- Đ2: 9,39 mét; Đ2-H22,T8: 3,98 mét; H22,T8-Đ3: 1,76 mét; Đ2- Đ3: 3,08 mét; Đ3- Đ4: 10,34 mét; Đ4 - Đ5: 9,26 mét; Đ5- Đ6: 2,99 mét; Đ6- Đ1: 8,64 mét (Tại mảnh trích đo địa chính số 38-2020 ngày 10/6/2020 và sơ đồ lối đường vào nhà ông Mai Quốc M của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H, tỉnh Hà Giang kèm theo).

Ông Mai Quốc M phải trả cho ông Mai Văn T số tiền: 101.775.000^d (Một trăm linh một triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) giá trị sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án(đối với các khoản trả cho người được thi hành án)cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Về án phí:

- Ông Mai Quốc M phải chịu án phí yêu cầu độc lập có giá ngạch là 5.088.000^d, được khấu trừ số tiền 300.000^d(Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Ông M phải nộp bổ sung số tiền 4.788.000^d (Bốn triệu bảy trăm tám tám nghìn đồng chẵn).

- Ông Mai Quốc M phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0002443 ngày 19/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hà Giang.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, Điều 7, 7a, Điều 7b và Điều 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 TP. Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP. Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Vân