

3.1. Ủy ban nhân dân huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C, chức vụ: Phó phòng tài nguyên môi trường (vắng mặt).

3.2. UBND xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã D1, huyện D2 (vắng mặt).

3.3. Ông Đặng Sỹ C2; trú tại: Thôn D, xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

3.4. Bà Lê Thị C3; trú tại: Thôn D, xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C3: ông Đặng Sỹ C2 (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị C4; trú tại: Thôn D, xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Phạm Thị A, ông Lê Văn A1 trình bày:

Vào năm 1968, ông Phạm A2 là ông nội của bà Phạm Thị A có chia cho ông Phạm Văn A3 và ông Phạm Minh A4 (là bố và chú ruột bà A) mỗi người một thửa đất cạnh nhau. Vì điều kiện công tác ở xa, nên năm 1982 ông Phạm Minh A4 đã bán lại thửa đất được chia cho ông Đặng Sỹ C2. Năm 2017, ông C2 đã để lại thửa đất đó cho vợ chồng con trai là anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 (nay là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 tại thôn D, xã D1, huyện D2). Năm 2010 ông Phạm Văn A3 chết, năm 2013 bà Lê Thị A5 (là mẹ đẻ bà Phạm Thị A, nay đã chết) đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ 11 tại thôn D, xã D1) cho vợ chồng bà A. Theo bà A trình bày thì từ năm 1968, giữa hai thửa đất (thửa số 35 và thửa 49) đã có một lối đi chung rộng khoảng 4 - 5m, chiều dài từ nhà bà Phạm Thị A kéo dài tới đường bê tông liên xã và được hai gia đình sử dụng làm lối đi chung và có ranh giới như sau: phía Bắc giáp hộ anh Đặng Sỹ B, phía Nam giáp hộ bà Nguyễn Thị C4, phía đông giáp đường ngõ xóm, phía Tây giáp thửa đất số 49 của vợ chồng bà A. Tuy nhiên, năm 2019, gia đình anh Đặng Sỹ B đã cho xây hàng rào, bịt cả lối đi chung nên gia đình bà không có lối đi.

Nay bà Phạm Thị A, ông Lê Văn A1 khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI543481 cấp ngày 14/8/2017 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 có diện tích 2285m² tại thôn D, xã D1, huyện D2 mang tên anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 và buộc gia đình anh Đặng Sỹ B phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng để trả lại ngõ đi cho gia đình bà. Tại phiên

toà, bà Phạm Thị A bổ sung yêu cầu huỷ Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4776/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND huyện D2 về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1.

2. Bị đơn anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ 11 tại thôn D, xã D1 là của bố mẹ anh B (ông Đặng Sỹ C2, bà Lê Thị C3) mua của ông Phạm Minh A4 vào năm 1984. và năm 2012, vợ chồng ông C2 đã cho anh Đặng Sỹ B thửa đất này. Năm 2016, anh B làm thủ tục để bổ sung tên vợ là chị Lê Thị B1 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2017, vợ chồng anh được UBND huyện D2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI543481 với diện tích 2285m² có tứ cận phía Bắc giáp khe nước, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị C4 và đất bà Lê Thị A5, phía Đông giáp đất lâm nghiệp và phía Tây giáp ngõ nội bộ xóm. Cũng theo anh B trình bày khi ông C2 chuyển nhượng thửa đất cho anh thì cơ quan có thẩm quyền có về đo đạc nhưng năm 2017 khi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh thì không đo đạc lại nữa mà dựa trên kết quả đo đạc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 để cấp cho vợ chồng anh. Về ngõ đi chung thì trước đây giữa hai gia đình có con ngõ đi chung rộng khoảng 1,3 đến 1,4m kéo dài từ nhà bà A5 xuống đường bê tông xóm. Cuối năm 2018, để góp phần xây dựng khu dân cư kiểu mẫu, vườn mẫu nên anh đã bóc móng cũ để xây móng và tường rào mới, quá trình xây dựng không xê xích sang ngõ đi chung. Vì vậy anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Quan điểm của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:

3.1. Ông Đặng Sỹ C2, bà Lê Thị C3 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ 11 như bị đơn trình bày, thời điểm ông C2 mua thửa đất của ông Phạm Minh A4 có lập văn bản mua bán, thửa đất có tứ cận phía Nam giáp hộ bà Lê Thị A5 (nay là hộ bà A) và hộ bà Nguyễn Thị C4 có các dây cây làm hàng rào kiệt của hai nhà, còn phần dưới có con đường đi chung của hai nhà rộng khoảng 1,3 đến 1,4m; phía Tây giáp đất ruộng của hợp tác xã; phía Tây Bắc là một con khe của hai nhà từ dưới lên rộng khoảng 2m ngăn cách vườn anh B với vườn ông Phạm Bá C5; Phía Đông là chân rú quanh đất bà Lê Thị A5 (nay là hộ bà A) khai hoang. Về diện tích khi hai bên mua bán thời điểm đó chỉ chung chung chứ không có diện tích cụ thể. Quá trình sinh sống

trên thửa đất đó ông C2 có khai hoang thêm được khoảng 500m² nằm phía Đông và phía Bắc của thửa đất. Năm 1997, ông C2 được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2946m². Tuy nhiên, thời điểm đó cơ quan có thẩm quyền cũng không về đo đạc thực tế tại thửa đất, còn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B đối với thửa đất số 35 chỉ có diện tích 2285m² thì ông không biết. Hiện nay thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 có tứ cận như anh B đã trình bày. Cũng theo ông C2 năm 1984, khi ông mua thửa đất của ông Phạm Minh A4 thì giữa gia đình ông A4 và ông A3 đã có ngõ đi chung được gia đình ông C2, ông A3 sử dụng chung (BL 98, 99). Việc bà A khởi kiện, ông C2, bà C3 không đồng ý vì gia đình anh B xây dựng tường rào là xây trên phần đất của anh B được cấp chứ không lấn chiếm của ai.

3.2. Tại bản tự khai ngày 25/5/2020 của bà Lê Thị A5 và Biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị C4 đều có cùng ý kiến và quan điểm như bà Phạm Thị A và ông Lê Văn A1 đã trình bày.

3.3. Ý kiến của người đại diện UBND huyện D2 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất của anh Đặng Sỹ B là nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đặng Sỹ C2 vào năm 2012. Qua kiểm tra thực địa nhận thấy giữa đất của ông Đặng Sỹ C2 và thửa đất của bà Phạm Thị A từ trước đến nay có con ngõ đi chung và đây là con đường duy nhất để đi vào nhà bà Phạm Thị A và ông Lê Văn A1. Quá trình đo đạc bản đồ địa chính đã đo luôn con ngõ này vào phần đất của ông C2 và sau đó được cấp vào Giấy CNQSD đất cho anh Đặng Sỹ B. Năm 2017, anh B làm thủ tục đề nghị UBND huyện cấp thêm tên vợ là Lê Thị B1 và được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số CI 543481 mang tên Đặng Sỹ B và Lê Thị B1. Năm 2019 gia đình anh B xây dựng hàng rào bao quanh vườn đã xây luôn phần diện tích ngõ đi vào hộ bà A, ông A1. Đại diện UBND huyện cũng xác nhận quá trình cấp giấy CNQSD đất cho anh Đặng Sỹ B, UBND xã D1 đã thiếu kiểm tra nên đã đề nghị UBND huyện D2 cấp giấy CNQSD đất cho gia đình anh B luôn cả ngõ đi chung của hai gia đình. Do đó việc bà Phạm Thị A, ông Lê Văn A1 khởi kiện yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CI 543481 cấp ngày 14/8/2017 mang tên Đặng Sỹ B và Lê Thị B1 là có cơ sở.

3.4. Ý kiến của người đại diện UBND xã D1 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 35 cấp cho bà Phạm Thị A, ông Lê Văn A1 và thửa đất số 49 cấp cho anh Đặng Sỹ C2, chị Lê Thị B1 đúng như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Về lối đi chung thì từ trước đến nay giữa gia đình bà Phạm Thị A và anh Đặng Sỹ B đã có con ngõ đi chung. Năm 2019, gia đình anh B xây dựng

hàng rào dẫn đến hộ bà Phạm Thị A không có lối đi nữa. Quá trình cấp đổi bìa đất sang tên anh B, chị B1 do có sai sót trong quá trình đo đạc và kiểm tra thực địa đã không đo đạc phân chia ranh giới, mốc giới ngõ đi cụ thể, rõ ràng trong biên bản kiểm tra thực địa thửa đất xin chuyển nhượng ngày 29/5/2012 và đo vẽ sơ đồ thửa đất số 35 vào năm 2012 dẫn đến phần diện tích ngõ đi chung mà hai gia đình đang tranh chấp đã được cấp vào Giấy CNQSD đất năm 2017 mang tên anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1, vì vậy gia đình bà A không có đường đi vào nhà. Do đó, đại diện UBND xã D1 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng gồm: Ông Phạm C6, ông Phạm Đình C7, Bà Đoàn Thị C8, ông Phạm Bá C9, ông Phạm C10, bà Lê Thị C11, ông Lê Thanh C12, ông Nguyễn Xuân C13, anh Phan Đình C14 đều có cùng ý kiến trước đây giữa hai gia đình bà Lê Thị A5 (nay là hộ bà Phạm Thị A ông Lê Văn A1) và gia đình ông Đặng Sỹ C2 (nay là hộ anh Đặng Sỹ B, bà Lê Thị B1 có tồn tại ngõ đi chung, kéo dài từ đất nhà bà A5 (nay là đất bà A) xuống ngõ đường thôn xóm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 36, Điều 37; Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 193 Luật tố tụng hành chính; khoản 10 Điều 12 Luật Đất đai; Điều 254 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị A, ông Lê Văn A1:

1. Hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4776/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND huyện D2 về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 543481 cấp ngày 14/8/2017 cho anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ số 11 tại thôn D, xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Buộc bị đơn anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 phải tháo dỡ hàng rào xây bằng gạch táp lô có chiều dài cạnh 10-11 = 2,66m + cạnh 11-12 = 4,84m + cạnh 12-34 = 22,33m và tháo dỡ 01 lối bồn cây cảnh xây bằng gạch táp lô (chiều

dài bốn cây cạnh dọc theo bờ tường rào nằm trên phần đất tranh chấp) sát bờ rào lối đi vào nhà anh Đặng Sỹ B về phía Nam giáp phần ngõ đi vào thửa đất số 49. Phần vị trí lối đi chung giữa thửa đất số 35 và thửa số 49, tờ bản đồ số 11, thôn D, xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh mà anh Đặng Sỹ B chị Lê Thị B1 phải trả lại có diện tích 31,6m², ranh giới tứ cận cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 35 với chiều dài cạnh 10-34 dài 22.33m, phía Nam giáp ngõ đi vào và giáp thửa đất số 54 chiều dài cạnh 12-13 là 15,49m + Giáp thửa đất số 49 chiều dài cạnh 11-12 = 4.84m; phía Tây giáp thửa đất số 49 với chiều dài các cạnh 10-11 = 2,66m; phía Đông giáp đường bê tông xóm chiều dài cạnh 13-34 = 1,5m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/4/2021, bị đơn là anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 có đơn kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, tất cả các đương sự đều vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Nguồn gốc lối đi chung đang tranh chấp là của cố Phạm A2, năm 1968 cố Bốn chia thửa đất thành hai phần cho hai con trai là cụ Phạm A3 và cụ Phạm Bá A4. Năm 1982 ông A4 bán lại thửa đất cho ông Đặng Sỹ C2. Ngày 20/2/1997, hộ ông C2 và ông A3 được UBND huyện D2 cấp GCNQSD đất, cụ thể: Ông A3 thuộc thửa 167 tờ bản đồ số 02, diện tích 250m² đất ở và 2.500m² đất vườn, tổng diện tích 2.750m²; ông C2 thuộc thửa 164 tờ bản đồ số 02, diện tích 250m² đất ở và 2.135m² đất vườn, tổng diện tích 2.385m². Ông C2 ở trên thửa đất đến năm 2012, thì để lại cho vợ chồng con trai là anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1. Cụ Phạm A3 có hai vợ là cụ Lê Thị A5 và cụ Nguyễn Thị C4, ông A3 đã tách vườn thành hai thửa cho bà A5 và bà C4. Năm 2013, bà A5 làm hợp đồng tặng cho diện tích thửa đất được hưởng cho con gái là bà Phạm Thị A với diện tích 539,3m². Ngày 14/8/2017, anh B, chị B1 được UBND huyện D2 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 543481, thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.285 m².

Các đương sự đều thừa nhận trước đây giữa hai gia đình có tồn tại lối đi chung, hiện tại lối đi chung này vẫn còn một lối nhỏ nằm chạy dọc từ nhà bà A xuống đường lối xóm. Mặt khác, tại bản đồ 299 đo vẽ năm 1984, thể hiện giữa hai thửa đất của gia đình ông Phạm A3 (thửa 167) và ông Đặng Sỹ C2 (thửa

164) có một con đường chạy dọc giữa hai thửa đất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2020, bà A cho rằng chiều rộng ngõ đi khoảng 3m chưa kể phát quang hai bên; anh B thì cho rằng chiều rộng của lối đi chung khoảng 1,3m - 1,4m. Tại bản đồ 299 chỉ thể hiện có lối đi chung, không thể hiện diện tích chiều rộng của con đường. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh B, bà A, bà C4 do có sai sót trong đo đạc nên khi đo đạc cơ quan chuyên môn đã nhập phần diện tích lối đi chung vào diện tích đất của anh B và bà C4, không thể hiện lối đi chung vào sơ đồ bản vẽ nên không biết thực tế con đường đi chung rộng bao nhiêu. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của đương sự, căn cứ vào thực tế chiều rộng diện tích đường đi trước đây có cơ sở khẳng định lối đi chung giữa hai gia đình có chiều rộng 3m. Theo biên bản thẩm định ngày 7/8/2020, lối đi chung đang tồn tại trên thực tế có chiều rộng 1.5m; phía Bắc lối đi chung giáp hàng rào nhà anh B; phía Nam giáp thửa đất của bà C4 (phần diện tích đất lối đi chung nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C4 (vợ hai ông A3), bà A không yêu cầu giải quyết).

Đại diện UBND xã D1 và đại diện UBND huyện D2 đều thừa nhận năm 2012, khi cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại bản đồ địa chính, làm hồ sơ cấp GCNQSD đất đã nhập phần diện tích lối đi này vào diện tích đất của hộ gia đình anh B, bà C4 nên trong sơ đồ bản vẽ hồ sơ địa chính năm 2012, không còn tồn tại lối đi chung dẫn đến sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh B, chị B1, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà A. Mặt khác, quá trình lập hồ sơ cấp GCNQSD đất tại biên bản kiểm tra thực địa không có chữ kí của các hộ giáp ranh liền kề (BL 96; 273). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc buộc anh B, chị B1 phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại lối đi chung và hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4776/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND huyện D2 về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 543481 cấp ngày 14/8/2017 cho anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ số 11 tại thôn D, xã D1, huyện D2, tỉnh Hà Tĩnh là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm TAND cấp cao tại Hà Nội căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, bác toàn bộ kháng cáo của anh B, chị B1 giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp lỗi đi chung và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 26, Điều 34, 37, 38, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Tất cả các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa. Nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến đồng ý với bản án sơ thẩm. Bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc lỗi đi chung: Phần diện tích lỗi đi chung đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Phạm A2. Theo lời khai của nguyên đơn thì năm 1968 ông Phạm A2 chia thửa đất thành hai phần cho hai con trai là ông Phạm A3 và ông Phạm Minh A4. Năm 1982, ông Phạm Minh A4 bán lại thửa đất cho ông Đặng Sỹ C2. Đến ngày 20/2/1997, hộ ông Đặng Sỹ C2 và ông Phạm A3 được UBND huyện D2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông Phạm A3 thuộc thửa 167 tờ bản đồ số 02, diện tích 250m² đất ở và 2.500m² diện tích đất vườn, tổng diện tích 2.750m²; ông Đặng Sỹ C2 thuộc thửa 164 tờ bản đồ số 02, diện tích 250m² đất ở và 2.135m² đất vườn, tổng diện tích 2.385m². Ông Đặng Sỹ C2 ở trên thửa đất đến năm 2012, thì để lại cho vợ chồng con trai là Đặng Sỹ B, Lê Thị B1. Ngày 14/8/2017, anh B, chị B1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 543481 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.285m². Ông Phạm A3 có hai vợ là bà Lê Thị A5 và bà Nguyễn Thị C4, quá trình chung sống ông A3 tách vườn thành hai thửa cho bà A5 và bà C4. Năm 2013, bà A5 làm hợp đồng tặng cho diện tích thửa đất được hưởng cho vợ chồng con gái là Phạm Thị A, Lê Văn A1 với diện tích 539,3m².

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định rằng: Thửa đất số 49, tờ bản đồ 11 có nguồn gốc do bà Lê Thị A5 cho vợ chồng bà Phạm Thị A vào năm 2013, còn thửa đất số 35 do vợ chồng ông Đặng Sỹ C2 cho anh Đặng Sỹ B năm 2012 và năm 2017, anh B làm thủ tục cấp đổi bìa đất mang tên Đặng Sỹ B và Lê Thị B1. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng thừa nhận trước đây giữa hai thửa đất có một con ngõ đi chung từ nhà bà A5 (nay là hộ bà A) kéo dài xuống đường

bê tông xóm. Về lối đi chung này được những người làm chứng cũng như chính quyền địa phương xác nhận. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện bà Phạm Thị A cho rằng lối đi chung này rộng khoảng 4 đến 5m, nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2020 bà A cho rằng chiều rộng ngõ đi khoảng 3m. Tại phiên toà bà A trình bày chiều rộng mặt đường lối đi chung rộng khoảng 3m, hai bên có mương thoát nước nên lối đi và mương thoát nước rộng từ 4 đến 5m. Năm 2018 gia đình anh B đã xây tường rào bao chắn lối đi chung, bà A cho rằng đây là lối đi chung không phải đất của gia đình anh B nên bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đặng Sỹ B và buộc anh B tháo dỡ các công trình xây dựng để trả lại lối đi chung này. Còn anh Đặng Sỹ B thì khẳng định lối đi chung chỉ rộng khoảng 1,3 - 1,4m và việc anh xây dựng tường rào là xây trên phần diện tích đất của gia đình anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, về nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ 11 trước đây là của vợ chồng ông Đặng Sỹ C2. Năm 2012, vợ chồng ông C2 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh B. Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đặng Sỹ C2 cho anh Đặng Sỹ B còn có một số sai sót như tại Biên bản kiểm tra thực địa ngày 29/5/2012 không thể hiện chữ ký của các chủ sử dụng đất giáp ranh; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C2 và anh B vào năm 2012 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 2494,1m² nhưng tại biên bản kiểm tra thực địa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đặng Sỹ B chỉ thể hiện diện tích 2285m² và tại Biên bản thẩm định ngày 07/8/2020 thì hiện nay gia đình anh B thực tế đang sử dụng 2415,2m² lớn hơn so với diện tích được cấp tại Giấy CNQSD đất mang tên anh B, chị B1. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng khẳng định lối đi chung giữa gia đình bà Phạm Thị A và anh Đặng Sỹ B đã có trước năm 1984. Mặt khác, tại bản đồ 299 đo vẽ năm 1984, thể hiện giữa hai thửa đất của gia đình ông Phạm A3 (thửa 167) và ông Đặng Sỹ C2 (thửa 164) có một con đường chạy dọc giữa hai thửa đất và không thể hiện chiều rộng của lối đi chung này.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh B, bà A, bà C4 do có sai sót trong quá trình đo đạc nên khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ này, cơ quan có thẩm quyền đã nhập phần diện tích lối đi chung vào diện tích đất của anh Đặng Sỹ B; bà Nguyễn Thị C4 và không thể hiện lối đi chung vào sơ đồ bản vẽ địa chính năm 2012 nên hiện nay không còn tồn tại lối đi chung và thực tế con đường đi chung rộng bao nhiêu. Tuy nhiên, xét lời khai của đương sự, người làm chứng và thực tế hiện trạng thửa đất có căn cứ khẳng

định lối đi chung trước đây giữa hai gia đình có chiều rộng 3m là hợp lý. Tại biên bản thẩm định ngày 07/8/2020 thể hiện lối đi chung đang tồn tại trên thực tế có chiều rộng 1,5m với diện tích 25m², có vị trí: Phía Bắc giáp hàng rào anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1; phía Nam giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị C4 nhưng hiện nay phần diện tích đất lối đi chung còn lại này đã được đo vào phần đất và nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm bà Phạm Thị A và bà Nguyễn Thị C4 thống nhất tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết, anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1 cũng không có yêu cầu gì về phần lối đi này. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã không xem xét mà dành quyền tự định đoạt cho các bên đương sự, đối với phần còn lại của lối đi chung của thửa đất số 49 và thửa đất số 35 hiện nay nằm trên đất anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1 đã được cấp Giấy CNQSD đất và anh B đã xây tường rào, bồn cây cảnh và một phần ngõ đi vào nhà anh B thì buộc anh B chị B1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng để trả lại lối đi chung là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu huỷ Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4776/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND huyện D2 về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và huỷ Giấy CNQSD đất số CI 543481 cấp ngày 14/8/2017 mang tên anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1:

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện UBND xã D1; UBND huyện D2 đều thừa nhận có sai sót trong quá trình đo đạc, dẫn đến nhập phần diện tích lối đi chung giữa hai hộ anh Đặng Sỹ B; bà Phạm Thị A vào diện tích đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1. Theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1984 và hiện trạng thực tế thì có tồn tại lối đi chung giữa hai hộ gia đình anh B, bà A và đây là lối đi chung duy nhất của gia đình bà A ra đường liên thôn. Năm 2012, khi cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại bản đồ địa chính, làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhập phần diện tích lối đi này vào diện tích đất của hộ gia đình anh B, bà C4 nên trên sơ đồ bản vẽ hồ sơ địa chính năm 2012, không còn tồn tại lối đi chung. Việc sai sót trong đo vẽ lại sơ đồ địa chính dẫn đến sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Phạm Thị A. Mặt khác, quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại biên bản kiểm tra thực địa không có chữ kí của các hộ giáp ranh liên kề.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cho rằng có cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 543481 cho anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1, diện tích 2.285m² thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ số 11 tại thôn D, xã D1, huyện D2 tỉnh Hà Tĩnh và hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4776/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND huyện D2 về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Như đã phân tích ở trên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, thấy những nhận định và phân tích như Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1.

[3] Về án phí: do kháng cáo của anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của bị đơn anh Đặng Sỹ B và chị Lê Thị B1. Giữ nguyên toàn bộ quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí: Anh Đặng Sỹ B, chị Lê Thị B1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000166 ngày 20/4/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục Thi hành án DS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, HCTP.

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

Bùi Xuân Trọng