

Bản án số:196/2023/DS-PT

Ngày:28/4/2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất lối đi.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan – Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trần Thị
Ngaoan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2022/TLPT-DS ngày
06/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án
nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2023/QĐ-PT ngày
12/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Trần Đình T, sinh năm 1943. *Vắng mặt*

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1945. *Vắng mặt*

Cùng có HKTT: số nhà x, ngõ x Âu Cơ, phường Tứ Liên, quận Tây Hồ,
thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông T, bà D: Ông Nguyễn Anh T1,
sinh năm 1968; HKTT: số x, ngõ x Đê La Thành, phường Thổ Quan, quận Đống
Đa, thành phố Hà Nội. *Có mặt*

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973. *Có mặt*

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1970. *Có mặt*

3. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1994. *Vắng mặt*

4. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1998. *Vắng mặt*

5. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 2000. *Vắng mặt*

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955. *Vắng mặt*

7. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1959. *Vắng mặt*

8. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964. *Vắng mặt*

9. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968. *Vắng mặt*

10. Ông Đinh Quang B, sinh năm 1930. *Vắng mặt*

11. Bà **Trịnh Thị T**, sinh năm 1933. *Vắng mặt*

Cùng có HKTT tại: thôn Vê, xã P, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T: Luật sư **Nguyễn Huy A** – Văn phòng luật sư Huy An - Đoàn Luật sư TP. Hà Nội. *Có mặt*

Người (Cơ quan) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội; *Người đại diện theo pháp luật:* ông **Phạm Văn M**-Chủ tịch UBND. *Vắng mặt*

Do có kháng cáo của đồng bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:**

Trước năm 1995 bà Dương Thị B1 (sinh năm 1924, chết ngày 30/9/2000) ở Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội có chuyển nhượng cho ông Đinh Quang B, sinh năm 1930, trú tại : Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội (có vợ là bà Trịnh Thị Tạo) 02 mảnh đất thổ cư không có tranh chấp.

Ngày 02/7/1995 ông B ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư có sơ đồ kèm theo (gọi tắt là giấy 1) đối với ông Trần Đình T(vợ là bà Lê Thị D) khoảng đất 200m² ở phía sau nhà bà B1 và có thỏa thuận, bà B1 là chủ đất phải ký giấy tờ cho ông T. Ông T, bà D đã trực tiếp trao đổi với bà B1 về việc sử dụng lối đi chung.

Ngày 26/7/1995 bà B1 ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và có xác nhận của Trưởng thôn, Hợp tác xã nông nghiệp Vệ Linh ngày 05/8/1995 và UBND xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội ngày 16/8/1995 (gọi tắt là giấy 2). Khi bà B1 ký xong giấy chuyển nhượng đất 2 thì ông T, bà D đã yên tâm trả tiền cho ông B.

Về chiều dài, rộng của lối đi vào thửa đất tuy không thể hiện cụ thể nhưng 03 bên thống nhất rộng tối thiểu 2m và dài từ ngoài mặt đường chạy vào thửa đất chuyển nhượng. Do thỏa thuận như vậy nên ông T, bà D mới đồng ý mua và thanh toán đầy đủ cho ông B và không thắc mắc gì.

Ngày 09/12/2009 UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562981 thửa số x, tờ bản đồ số x, diện tích 170m², tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội cho ông T, bà D (gọi tắt là GCN).

Do ở xa, bận công tác nên ông T, bà D không quản lý thửa đất được cấp GCN được nên ông H (con trai bà B1) và bà T (vợ ông H) đã chiếm dụng phần đường đi vào thửa đất chuyển nhượng, xây dựng nhà bếp, nhà tôn.

Ông T, bà D đã trao đổi với ông H, bà T để thực hiện việc sử dụng ngõ đi chung như đã thỏa thuận đối với bà B1, ông B nhưng ông H, bà T không đồng ý thực hiện những cam kết của bà B1.

Ngày 12/10/2018 UBND xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa các bên nhưng không thành.

Ông T, bà D khởi kiện và đề nghị tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc ông Đinh Quang B và bà Dương Thị B phải mở lối đi chung với diện tích khoảng $27m \times 2m = 54m^2$ từ mặt đường lên đền Gióng vào diện tích đất mà ông T, bà D đã mua của ông B và bà B1, đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp GCN.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T phải trả lại lối đi chung duy nhất để ông T, bà D sử dụng đi vào mảnh đất của ông T, bà D đã nhận chuyển nhượng.

*** Ông Hiền, bà Thóc trình bày:**

Tháng 3/1994 bà B1 có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông B cụ thể là 6m mặt đường giáp đường đi vào Đền còn chiều sâu chạy hết đất, diện tích 260m² đất vườn để lấy tiền làm nhà và sau đó ông B xây tường bao. Đến tháng 5/1995 do hết tiền làm nhà bà B1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông B mảnh vườn phía sau nhà, là phần đất tiếp giáp với đất của ông B đã mua năm 1994. Ngay sau đó ông B xây tường gianh giới rõ ràng.

Đến tháng 8/1995 ông B nhượng lại cho ông T ở Hà Nội phần đất vườn phía ngoài là phần giáp với đất ông B đã mua năm 1994. Nhưng sau đó ông B và ông T lại đổi cho nhau và ông T lấy phía trong. Việc mua bán giữa ông B và ông T, bà D như thế nào thì ông bà không biết, đất không có lối đi vào đất, thì phải làm việc với ông B chứ không phải với ông bà. Gia đình ông hoàn toàn không biết ông T là ai, cũng không bao giờ mua bán với ông T.

Ngày 18/01/2006 đã có văn bản của UBND xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội, chính quyền, cùng gia đình ông T và ông B, xác định rõ mảnh vườn ông T mua không có lối đi qua nhà ông bà, gia đình ông bà vẫn sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay.

Năm 2018 ông T lên hỏi mua lối đi chung với ông L (nhà tiếp giáp với nhà ông bà) nhưng việc không thành. Bà B1 chết năm 2000, căn nhà bà B1 làm từ năm 1994 đến nay gia đình ông, bà vẫn đang sử dụng. Toàn bộ hiện trạng không có gì biến động.

Ông bà không đồng ý, lấy phần đất của bà B1 để lại cho ông bà để làm lối đi chung vào thửa đất của ông T, bà D. Ông bà từ chối nhận các văn bản của tòa án vì ông bà không liên quan gì đến vụ án.

*** Ông B trình bày:**

Cách đây rất lâu ông có mua đất của bà B1 ở ngoài rìa đường vào đền Sóc. Tuy nhiên chỉ có mua bán viết tay. Sau đó ông có bán lại cho ông T ở Hà Nội. Toàn bộ các thủ tục chuyển nhượng cụ thể thế nào ông không nhớ được nên không cung cấp được gì. Đối với đường vào vẽ trên sơ đồ có ghi tên họ ông nhưng ông hoàn toàn không nhớ gì hết.

*** Người làm chứng bà N trình bày:**

Bà là cán bộ địa chính UBND xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội thời kỳ từ 2001 đến 2009. Gia đình ông T, bà D có đến UBND xã đề nghị làm thủ tục để

được cấp GCN đối với diện tích đất đã mua. Qua kiểm tra bà thấy không thể hiện đường đi vào đất nên đã lập biên bản kiểm tra hiện trạng. Lúc đó cũng như hiện tại là đất không có đường vào, mọi người đi vào cũng phải đi nhờ nhà ông H vào đất ông T, bà D mua để kiểm tra. Bà cũng giải thích cụ thể cho bà D nắm được hiện trạng, tuy nhiên bà D vẫn đề nghị lập biên bản để hoàn thiện hồ sơ cấp GCN.

Tại buổi làm việc chỉ có bà D mà không có ông T. Trong biên bản có tên ông T là bà D đề nghị đưa vào vì giấy chuyển nhượng có tên ông T, bà D. Vì vậy, chỉ có chữ ký của bà D không có chữ ký của ông T trong biên bản này. Bà cung cấp cho tòa án bản chính Biên bản xác minh đất chuyển nhượng ngày 18/01/2006 không có xác nhận của UBND xã Phù Linh. Nội dung của Biên bản như sau: “Lô đất bà B1 đang sử dụng ở tờ bản đồ số x thửa số x đất cha ông để lại. Năm 1995 bà B1 đã chuyển nhượng cho ông B, ông Á. Sau khi chuyển nhượng các hộ đã xây gianh giới rõ ràng trong sơ đồ. Khoảng đất của hộ ông B vẽ lỗi vào khoảng đất chuyển nhượng cho ông T là không có. Mà lỗi đất đó là của nhà bà B1. Hiện nay con bà B1 là ông Nguyễn Văn H đang sử dụng ổn định không có tranh chấp.”

- Ngày 17/11/2020 Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại thửa số x tờ bản đồ số 06 tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội với giá trị Quyền sử dụng đất là: 15.000.000 đồng/1m². Diện tích nhà đất gia đình ông H, bà T đang sử dụng là 516m² chưa được cấp GCN. Diện tích đất ông T, bà D đang sử dụng là 159m² đã được cấp GCN.

UBND Huyện Sóc Sơn đã sao chụp toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562981 thửa số x, tờ bản đồ số x, diện tích 170m², tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội cho ông T, bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Tvà bà Lê Thị D.

2. Xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội theo giữa ông Trần Đình T, bà Lê Thị D và ông Đình Quang B, bà Dương Thị B theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 02/7/1995 có sơ đồ kèm theo cùng chữ ký của ông B và ông T có hiệu lực pháp luật. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/1995 có chữ ký của bà B1 và có xác nhận của Trưởng thôn, Hợp tác xã nông nghiệp Vệ Linh ngày 05/8/1995 và xác nhận UBND xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội ngày 16/8/1995 có hiệu lực pháp luật.

2.1. Xác định Quyền sử dụng đất lối đi chung tại thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội đi vào thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562981 thửa số x, tờ bản đồ số x, diện tích 170m², tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội cho ông Trần Đình Tvà bà Lê Thị D vào ngày 09/12/2009 là từ mặt đường, đường đi vào Đền Sóc có diện tích là: $(8,46m \times 1,87m) + \{(1,82m + 1,87m) : 2 \times 10,53m\} + (12,82m \times 1,82m) = 57,58m^2$ (có sơ đồ kèm theo).

2.2. Xác định Quyền sử dụng đất lối đi chung diện tích 57,58m² trên là tài sản của ông Trần Đình T, bà Lê Thị D, bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn Hữu, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H cùng được quyền sử dụng làm lối đi chung. Ông T, bà D, bà C, ông H, bà D, bà P, ông H được quyền kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận diện tích lối đi chung.

2.3. Diện tích thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội còn lại ông H, bà T quản lý, sử dụng là: 458,42m²

3. Mở lối đi chung vào thửa đất của ông Trần Đình T, bà Lê Thị D từ mặt đường, đường đi vào Đền Sóc có diện tích là: $(8,46m \times 1,87m) + \{(1,82m + 1,87m):2 \times 10,53m\} + (12,82m \times 1,82m) = 57,58m^2$ tại thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội mà ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T đang quản lý sử dụng.

3.1. Xác định lối đi chung có giá trị với số tiền là : 863.700.000 đồng.

3.2. Ông Đinh Quang B và bà Trịnh Thị Tạo phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn Hữu, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Phú, ông Nguyễn Văn H số tiền mở lối đi chung là : 287.900.000 đồng.

3.3. Ông Trần Đình T và bà Lê Thị D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P ông Nguyễn Văn H số tiền mở lối đi chung là : 287.900.000 đồng.

4. Ông Trần Đình T và bà Lê Thị D phải thanh toán giá trị xây dựng là: 12.523.650 đồng cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T.

5. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

6. Các đương sự và những người sinh sống tại thửa số x, tờ bản đồ số x tại thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội mà ông H, bà T đang quản lý sử dụng phải có nghĩa vụ, trách nhiệm thi hành bản án.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2 là đồng bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm của toà án nhân dân huyện Sóc Sơn.

Tại phiên tòa: Các đương sự vẫn giữ nguyên các yêu cầu của mình, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người kháng cáo không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án và không xuất trình tài liệu chứng cứ khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T đề nghị: Do Toà án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, gia đình ông H, bà T không nhất trí mở lối đi qua nhà bà T. Ông B bán đất cho ông T bà D thì phải có trách nhiệm mở lối đi.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự, luật sư đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Về giải quyết nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi đi cho gia đình ông T, bà D là có căn cứ. Tuy nhiên, mục 2 phần Quyết định của Bản án vượt quá phạm vi khởi kiện. Một số người kháng cáo không có mặt tại phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, cụ thể: Bỏ mục 2 của phần Quyết định. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về thủ tục: Nguyên đơn kháng cáo và đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về thời hạn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa vắng mặt những người kháng cáo là Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2. Những người này đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2.

Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tại Đơn khởi kiện cũng như Thông báo thụ lý vụ án xác định nguyên đơn yêu cầu ông H, bà T trả lại diện tích đất thuộc lối đi chung để có lối đi vào thửa đất của nguyên đơn. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 17/2/2022 ông T, bà D trình bày: “...*chúng tôi bổ sung khởi kiện như sau: Buộc ông B và bà B1 phải mở lối đi chung với diện tích khoảng 27m x 2m = 54m² từ mặt đường lên đến Giống vào diện tích đất mà chúng tôi đã mua của ông B và bà B1, đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp GCN*”. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà D vẫn giữ yêu cầu trên. Như vậy, trong vụ án này các đương sự không tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn chỉ tranh chấp về quyền sử dụng đất lối đi. Do vậy xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất lối đi.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562981 thửa số x, tờ bản đồ số x, diện tích 170m², tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội cho ông T, bà D; giấy 1; giấy 2; Lời trình bày của Nguyên đơn, bị đơn, người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng; Sơ đồ thửa đất số x, tờ bản đồ số x, tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội qua các thời kỳ thì có cơ sở để xác định:

Theo bản đồ đo đạc năm 1993 thì Thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 1459m² tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội đứng tên bà B1. Tháng 3/1994 bà B1 có chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất số x, tờ bản đồ số x, tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội cho ông B, cụ thể là 6m mặt đường giáp đường đi vào Đền còn chiều sâu chạy hết đất, diện tích 260m² đất vườn và ông B xây tường bao. Đến tháng 5/1995 bà B1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông B mảnh vườn phía sau nhà, là phần đất tiếp giáp với đất của ông B đã mua năm 1994 và ông B đã xây tường ranh giới rõ ràng với các diện tích đất tại mảnh vườn phía sau nhà.

Tháng 7/1995 ông B chuyển nhượng lại cho ông T, bà D phần đất vườn phía ngoài là phần đất ông B đã mua năm 1994. Được thể hiện bằng giấy 1, trong đó ông B đã ghi: *“Tôi sẽ chịu trách nhiệm lo thủ tục chuyển nhượng trực tiếp từ bà Dương Thị B cho ông Trần Đình Để ông T có sổ đỏ sở hữu và sử dụng lâu dài. Tôi cũng xin bảo đảm về đường đi vào khoảng đất này là đi chung với nhà bà B1”*.

Nhưng sau đó ông B và ông T, bà D lại đổi cho nhau phần đất đã mua và ông T lấy phần đất phía trong (lấy phần mảnh vườn phía sau nhà ông B mua tháng 5/1995). Sự việc này được ông B, bà B1 và ông T, bà D thể hiện tại giấy 2. Cùng với Sơ đồ khoảng đất chuyển quyền sử dụng đất có lối đi chung, có chữ ký của bà B1, dấu xác nhận tài liệu của UBND xã Phù Linh gửi UBND huyện Sóc Sơn khi cấp GCN cho ông T, bà D.

Các giấy tờ liên quan hoàn toàn phù hợp và thể hiện việc bà B1 xây nhà năm 1994, do thiếu tiền hoàn thiện nên đã tiếp tục chuyển nhượng mảnh vườn phía sau nhà cho ông B vào tháng 5/1995. Đến tháng 7/1995 ông B chuyển nhượng và đổi mảnh vườn phía sau nhà này cho ông T, bà D và bà B1 đã xác nhận lối đi phù hợp với việc ông B ghi nhận như trên khi chuyển nhượng cho ông T, bà D.

Vì ông T, bà D thương lượng với ông B nên mới có việc bà B1 ký giấy 2 chuyển nhượng ngày 26/7/1995 cho ông T, bà D. Hội đồng xét xử thấy rằng, tuy chỉ ông B nhận tiền của ông T, bà D để chuyển nhượng đất, nhưng bà B1 cũng đã ký vào giấy 2, cho nên ông B, bà B1 cùng phải có trách nhiệm trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1995 đối với ông T, bà D và đảm bảo lối đi cho ông T, bà D là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Việc UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp GCN QSDĐ cho ông T, bà D ngày 09/12/2009 thấy rằng : Căn cứ vào các Điều 49; 50 ; 51; 123 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT của Bộ tài nguyên và môi trường thì UBND huyện Sóc Sơn, Hà Nội cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà D ngày 09/12/2009 là đúng quy định pháp luật. Các đương sự không ai có ý kiến thắc mắc khiếu kiện gì về GCNQSDĐ mà ông T và bà D đã được cấp.

Việc bà Ngân lập Biên bản xác minh đất chuyển nhượng ngày 18/01/2006 là cần thiết, nhưng không có xác nhận của UBND xã Phù Linh và không đưa vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà D là không đủ cơ sở để xác định ông T, bà D từ bỏ quyền lợi về lối đi chung phần diện tích nhà bà B1 mà bà B1, ông B, ông T đã thỏa thuận. Mặt khác, Bộ luật dân sự 1995, 2005 và tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Quyền về lối đi qua” như sau: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất...”*. Như vậy, yêu cầu mở lối đi của ông T và bà D là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Sau khi xem xét thực tế, việc Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi chung qua diện tích nhà đất ông H và bà T đang quản lý, sử dụng là phù hợp và thuận tiện cho các bên.

[2.3]. Ông H, bà T không đồng ý mở lối đi chung trên phần diện tích đất của bà B1 để lại mà hiện nay ông bà đang sử dụng là không được chấp nhận. Ông B tuổi cao, chỉ nhớ việc mua đất của bà B1 và bán cho ông T là phù hợp nên ông B và vợ là bà Tạo phải có trách nhiệm trong việc mở lối đi vào thửa đất mà ông T, bà D đã nhận chuyển nhượng.

[2.4]. Bà B1 sinh năm 1924, chết ngày 30/9/2000; có chồng là ông Nguyễn Văn Cự sinh năm 1917, đã chết trước lâu. Ông Cự và bà B1 có các con chung là: Bà Nguyễn Thị Cự, sinh năm 1955; Ông Nguyễn Văn Hữu, sinh năm 1959; Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964; Bà Nguyễn Thị Phú, sinh năm 1968; Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973. Nay ông Cự và bà B1 đã chết, các con là bà Cự, ông Hữu, bà D, bà Phú, ông H kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B1 và phải có trách nhiệm trong việc chuyển nhượng đất đối với ông B và ông T, bà D. Cho nên, ông B, bà Tạo, bà Cự, ông Hữu, bà D, bà Phú, ông H phải có trách nhiệm trong việc mở lối đi vào thửa đất mà bà B1, ông B đã ký chuyển nhượng đối với ông T, bà D.

Xét thấy, ông T, bà D cũng có lỗi một phần trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo GCN là không yêu cầu bàn giao lối đi chung rõ ràng vào thửa đất nhận chuyển nhượng dẫn đến tranh chấp.

[2.5]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc các bên không thỏa thuận và bàn giao rõ ràng diện tích lối đi dẫn đến tranh chấp nên ông B và vợ là bà Tạo chịu 1/3 trách nhiệm; Bà Cự, ông Hữu, bà D, bà Phú, ông H là kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B1 cũng chịu 1/3 trách nhiệm; Ông T, bà D cũng chịu 1/3 trách nhiệm trong việc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi chung là phù hợp.

[2.6]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lối đi căn cứ vào thực tế và quy định của pháp luật; Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội là phải mở lối đi từ mặt đường, đường đi vào Đền Sóc với mặt cắt ngang là 2m, chiều dài đến thửa đất mà ông T, bà D đã được cấp GCN mới đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tuy nhiên, bà B1 và ông H đã xây ngôi nhà trên thửa đất từ năm 1994 và chỉ còn để lối đi phía sau vào thửa đất mà ông T, bà D là từ 1,82m đến 1,87m. Cho nên, việc mở lối đi là 2m thì ảnh

hướng nghiêm trọng đến ngôi nhà. Toà án cấp sơ thẩm mở lối đi chung theo hiện trạng thửa đất. Lối đi chung có diện tích là: $(8,46m \times 1,87m) + \{(1,82m + 1,87m):2 \times 10,53m\} + (12,82m \times 1,82m) = 57,58m^2$ là phù hợp.

Theo Biên bản định giá thì giá trị quyền sử dụng đất tại mặt đường, đường đi vào Đền Sóc tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội có giá trị là 15.000.000 đồng/ m^2 . Lối đi chung có giá trị là: $15.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 57,58m^2 = 863.700.000 \text{ đồng}$. Do vậy, ông B và bà Tạo phải thanh toán cho các thừa kế của bà B1 số tiền mở lối đi chung là: 287.900.000 đồng; Ông T và bà D phải thanh toán cho các thừa kế của bà B1 số tiền mở lối đi chung là: 287.900.000 đồng. Diện tích này chỉ gia đình ông T, bà D và các thừa kế của bà B1 sử dụng là lối đi chung và kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận.

Việc ông H, bà T đã xây bếp, nhà tắm, nhà tôn, làm sân gạch thì ông T, bà D phải thanh toán một phần giá trị xây dựng là: 5.518.500 đồng + 5.670.400 đồng + 1.334.750 đồng = 12.523.650 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên để xác định trách nhiệm đền bù cho việc mở lối đi chung như trên là có căn cứ.

Về phát biểu của đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội giữa ông Trần Đình T, bà Lê Thị D và ông Đinh Quang B, bà Dương Thị B theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thô cư ngày 02/7/1995 có sơ đồ kèm theo cùng chữ ký của ông B và ông T có hiệu lực pháp luật. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/1995 có chữ ký của bà B1 và có xác nhận của Trưởng thôn, Hợp tác xã nông nghiệp Vệ Linh ngày 05/8/1995 và xác nhận UBND xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội ngày 16/8/1995 có hiệu lực pháp luật (mục 2. Phần Quyết định) là vượt quá phạm vi khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ không có đương sự nào yêu cầu xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Đinh Quang B, bà Dương Thị B với ông Trần Đình T, bà Lê Thị D. Ông Dược và bà Thảo cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng giữa các bên và đưa ông B và vợ là bà Tạo tham gia tố tụng và xác định ông Bình và bà Tạo có một phần trách nhiệm thanh toán số tiền mở lối đi chung là phù hợp. Tuy nhiên việc trong phần Quyết định của bản án, Toà án cấp sơ thẩm tuyên như mục 2. phần Quyết định của bản án là vượt quá phạm vi khởi kiện. Mặt khác tại mục 2.3. của Quyết định tuyên diện tích thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội còn lại ông H, bà T quản lý, sử dụng là: $458,42m^2$ là vượt quá phạm vi giải quyết của vụ án vì không có đương sự nào trong vụ án yêu cầu xác định ông H, bà T sử dụng bao nhiêu đất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Phát biểu của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử .

[3].Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông H, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2 nên những người trên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do ông T, bà D, ông B, bà Cự, ông Hữu và bà Tạo là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 210, 623; 649, 650; 651; khoản 1 Điều 658; 660; 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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; Các Điều 49; 50; 51; 123 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ; Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT của Bộ tài nguyên và môi trường.

Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2.

II. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Tvà bà Lê Thị D.

2. Xác định Quyền sử dụng đất lối đi chung tại thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội đi vào thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 562981 thửa số x, tờ bản đồ số x, diện tích 170m², tại Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội cho ông Trần Đình Tvà bà Lê Thị D vào ngày 09/12/2009 là từ mặt đường, đường đi vào Đền Sóc có diện tích là: $(8,46m \times 1,87m) + \{(1,82m + 1,87m) : 2 \times 10,53m\} + (12,82m \times 1,82m) = 57,58m^2$ (có sơ đồ kèm theo).

3. Xác định Quyền sử dụng đất lối đi chung diện tích 57,58m² trên là tài sản của ông Trần Đình T, bà Lê Thị D, bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn Hữu, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Phú, ông Nguyễn Văn H cùng được quyền sử dụng làm lối đi chung. Ông T, bà D, bà Cự, ông Hữu, bà D, bà Phú, ông H được quyền kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận diện tích lối đi chung.

4. Mở lối đi chung vào thửa đất của ông Trần Đình T, bà Lê Thị D từ mặt đường, đường đi vào Đền Sóc có diện tích là: $(8,46m \times 1,87m) + \{(1,82m + 1,87m):2 \times 10,53m\} + (12,82m \times 1,82m) = 57,58m^2$ tại thửa số x, tờ bản đồ số x thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội mà ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T đang quản lý sử dụng.

4.1. Xác định lối đi chung có giá trị với số tiền là: 863.700.000 đồng.

4.2. Ông Đinh Quang B và bà Trịnh Thị Tạo phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn Hữu, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Phú, ông Nguyễn Văn H số tiền mở lối đi chung là : 287.900.000 đồng.

4.3. Ông Trần Đình T và bà Lê Thị D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn Hữu, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Phú, ông Nguyễn Văn H số tiền mở lối đi chung là : 287.900.000 đồng.

5. Ông Trần Đình T và bà Lê Thị D phải thanh toán giá trị xây dựng là: 12.523.650 đồng cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T.

6. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

7. Các đương sự và những người sinh sống tại thửa số x, tờ bản đồ số x tại thôn Vệ Linh, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội mà ông H, bà T đang quản lý sử dụng phải có nghĩa vụ, trách nhiệm thi hành bản án.

8. Về án phí: Ông Đinh Quang B, bà Trịnh Thị Tạo, ông Trần Đình T, bà Lê Thị D, bà Nguyễn Thị Cự, ông Nguyễn Văn Hữu là người cao tuổi nên không phải chịu án phí.

Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Phú, ông Nguyễn Văn H mỗi người phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 479.800 đồng.

Ông H, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông H và bà T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005153 và 0005154 cùng ngày 01/7/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Sóc Sơn.

Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 000515; 0005152; 0005155; 0005156; 0005157 cùng ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

9. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp Bản án 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 Điều 6, Điều 7 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Sóc Sơn;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Tiến Dũng