

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 101/2023/DS-PT

Ngày 29-12-2023

V/v Buộc tháo dỡ tường xây, vật
cản trên đất để trả lại lối đi chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Vũ Thị Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2023/TLPT-DS ngày 18/10/2023
về việc Buộc tháo dỡ tường xây, vật cản trên đất để trả lại lối đi chung.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án
nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2023/QĐXX-PT ngày
04/12/2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mạc Văn Ch, sinh năm 1960; địa chỉ: khu dân cư N,
phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch:
Anh Mạc Văn L.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1960 và bà Phan Thị H, sinh
năm 1963 (*vợ ông M*); cùng địa chỉ: khu dân cư N, phường A, thị xã K, tỉnh Hải
Dương. Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H: Chị Nguyễn Thị Kh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ: khu dân cư N, phường A,
thị xã K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Mạc Văn
L.

3.2. Anh Mạc Văn L, sinh năm 1981; địa chỉ: khu dân cư N, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.3. Chị Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1988; địa chỉ: khu dân cư N, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3.4. Anh Nguyễn Quang X, sinh năm 1986; địa chỉ: khu dân cư N, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của anh X: Chị Nguyễn Thị Kh.

3.5. Anh Đào Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: khu dân cư N, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Ông Ch, ông M, bà L, anh L, chị Kh, anh X có mặt, bà H, anh T vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quang M; là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày: Năm 1980, gia đình ông Ch được Hợp tác xã chia cho thửa đất số 401, diện tích 677m², tờ bản đồ số 5, địa chỉ: kdc N, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương và sinh sống từ đó đến nay, đất đã được UBND thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2018. Thửa đất có tứ cận: phía đông giáp ngõ rộng 2,5m; phía tây giáp đường ngõ rộng 3m; phía nam giáp hộ gia đình bà Sáng, phía Bắc giáp hộ gia đình ông C bà Tr (*đã bán lại cho anh T*). Gia đình ông sử dụng ngõ ở phía đông của thửa đất để đi lại, chiều dài khoảng hơn 50m. Năm 1983, gia đình bà Tr (Ch) đến sinh sống, cùng sử dụng ngõ đi này. Năm 1985, gia đình ông M đến sinh sống, cũng sử dụng ngõ đi này. Ngõ đi này là lối đi chung của xóm gồm 3 hộ sử dụng, gia đình ông, gia đình bà Tr (*nay là gia đình anh T*) và gia đình ông M.

Đầu năm 2020, gia đình ông Nguyễn Quang M ở đầu ngõ cho rằng phần đất ngõ phía Đông thuộc diện tích đất của gia đình ông M. Ông M đã tự ý coi nói, lấn chiếm, đặt 01 chuồng nuôi chó lợp mái tôn, đổ đất, đá gần kín đường ngõ, tạo vật cản, không cho gia đình ông đi lại, làm ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến sinh hoạt đi lại hàng ngày của gia đình ông. Gia đình ông đã nhiều lần đề nghị ông M tháo dỡ chuồng nuôi chó và thu dọn đất đá trả lại 2,5m chiều rộng đường ngõ là lối đi chung nhưng gia đình ông M không thực hiện, thậm chí còn có lời lẽ thách thức. Lối đi này đã được hình thành từ rất lâu, thể hiện trong hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, từ bản đồ 299 và trong hồ sơ địa chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khu dân cư và UBND phường A đã ba lần tổ chức hoà giải vào các ngày 09/10/2020, 23/10/2020 và 24/10/2020 nhưng không thành.

Ông Ch khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định diện tích đất có chiều rộng 2,5m, chiều dài khoảng hơn 50m từ ngoài đường vào đến các hộ phía trong là lối

đi chung. Buộc gia đình ông Nguyễn Quang M phải thu dọn toàn bộ đất đá, tháo dỡ các vật cản, di dời chuồng nuôi chó trên toàn bộ phần đất ngõ về phía Đông để trả lại lối đi chung, chấm dứt hành vi cản trở lối đi chung. Ngày 26/5/2023, ông Ch thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Ch đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Quang M phải tháo dỡ đoạn tường xây bằng gạch ba banh, di dời chuồng nuôi chó và các vật cản, trả lại đúng hiện trạng ban đầu lối đi chung.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp trình bày: Năm 1983, gia đình ông M được UBND xã chia đất ruộng đang canh tác theo chính sách giãn dân của xã để làm đất ở, diện tích 343m², ông chưa sử dụng làm đất ở ngay. Đến cuối năm 1985, gia đình ông làm nhà ở trên diện tích đất này. Dải đất khu nhà ông gồm nhà ông, nhà bà Đào Thị Tr, ông Nguyễn Quang C, ông Mạc Văn Ch và ông Nguyễn Hữu L. Nhà ông Ch được chia đất từ năm 1980, nhà ông và nhà bà Tr, ông C, ông L được chia cùng đợt năm 1983. Năm 1985, khi ông làm nhà ở, phía đông thửa đất không có ngõ đi, chỉ có bờ ruộng rộng khoảng 50-60cm. Nhà ông và nhà bà Tr đã thống nhất dành một phần đất để làm ngõ đi. Ông dành ra phần đất có chiều rộng khoảng 1,6m, cùng với phần bờ ruộng khoảng 60cm, làm ngõ đi rộng khoảng 2,2m, nhà bà Tr ở phía trong giáp thửa đất nhà ông. Nhà ông và nhà bà Tr tự tôn tạo ngõ đi giáp ngang với đất của mỗi gia đình. Ngõ đi này chỉ có gia đình ông và gia đình bà Tr, ông Ch sử dụng. Ngõ đi sử dụng từ năm 1985 đến năm 2020 thì bắt đầu tranh chấp. Trước đây, ông Ch được chia đất thì đi theo đường ngõ phía tây thửa đất của ông Ch. Khi nhà ông và nhà bà Tr đến sinh sống, làm ngõ đi này, thì lúc đó ông Ch quay sang sử dụng ngõ đi cùng với gia đình bà Tr và gia đình ông từ năm 1985. Ông và bà Tr vẫn để cho ông Ch sử dụng đi lại. Đến năm 2020, con trai ông là Nguyễn Quang X xây nhà mới; khi đó gia đình ông làm cổng đi ra đường xóm về phía bắc của thửa đất, không sử dụng lối đi về phía Đông nữa, mà xây tường bao trên móng bờ bao cũ giáp ngõ đi phía Đông, tường bao hiện vẫn còn đến nay. Khi xây xong tường bao, gia đình ông Ch muốn đường rộng hơn, dỡ che khuất tầm nhìn vì bức tường gió mới xây, đã có đơn tranh chấp ra UBND phường A về tường bao. Sau đó, nhà ông Ch lại có đơn tranh chấp về lối đi. Ông M khẳng định gia đình ông xây dựng đúng diện tích, ranh giới đất đã nhà nước cấp sổ đỏ, không lấn chiếm. Sau khi nhà ông Ch cố tình tranh chấp nên gia đình ông M đã xây chặn lối đi này hết đất theo sổ đỏ bằng đoạn tường ba banh cao khoảng 70cm, dài 2m, dày 20 cm và đặt chuồng chó vẫn còn khe xe máy có thể đi qua, ông M không hiến đất làm ngõ đi nữa. Nay, ông Ch khởi kiện, gia đình ông không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn nhất trí quan điểm của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn nhất trí quan điểm của bị đơn.

Bà Đào Thị Tr có lời khai trình bày: Khoảng năm 1983 hoặc 1984, bà sinh sống tại thửa đất có diện tích khoảng hơn 400m² ở N, A; thửa đất có tứ cận, phía Tây giáp đất gia đình ông C, phía Đông giáp lối đi, phía Bắc giáp ruộng lúa. Khi bà đến ở thửa đất này đã có hộ gia đình ông Mạc Văn Ch sinh sống ở đó. Bà sinh sống được khoảng 2 năm thì gia đình ông Nguyễn Quang M đến sinh sống, làm nhà giáp ranh với nhà bà ở hướng Bắc thửa đất nhà bà. Về hình thể khu đất của 3 nhà là giáp núi, thửa đất nhà ông Ch trong cùng, đến đất nhà bà, sau đó đến đất nhà ông M. Khi bà đến sinh sống, đã thấy ông Ch sử dụng lối đi ở phía đông của thửa đất để đi ra đường xóm, bà và ông M đến ở, cũng sử dụng lối đi này. Cạnh phía Bắc thửa đất nhà ông M giáp rãnh tưới tiêu nước (*rộng khoảng gần 1m*), mới đến đường xóm. Đối với ngõ đi phía đông mà 3 gia đình sử dụng, cũng có rãnh thoát nước để thoát nước từ trên núi xuống, giáp với rãnh thoát nước, phía trên triền núi là lối đi của gia đình ông Tiệc sử dụng (*nhà bà, nhà ông Ch, ông M không sử dụng lối đi này vì đây là lối đi của nhà ông Tiệc ở trên triền núi*). Bà Tr sinh sống đến năm 1998 thì bán thửa đất này cho gia đình nhà anh T, hiện anh T vẫn sử dụng. Khi ở mảnh đất này phía trong bà làm nhà ở giáp nhà ông Ch và giáp nhà ông C, phía ngoài bà xây công trình phụ hết ranh giới đất nhà bà và giáp ngõ đi chung. Ngoài lối đi này bà không còn lối đi nào khác, bà bán đất cho nhà anh T thì anh T tiếp tục sử dụng lối đi đó. Khi bà sinh sống ở thửa đất này bà không xây tường bao ngăn cách giữa đất nhà bà và lối đi chung, chỉ có nhà công trình phụ bà xây ngăn với ngõ đi. Ngõ đi có chiều rộng bao nhiêu bà không biết, nhưng xe bò lưu thông được.

UBND phường A cung cấp: Về lối đi tại phía đông của thửa đất nhà ông Ch, bà Tr (*nay là anh T*) và ông M; trên bản đồ 299, bản đồ năm 1993 có thể hiện lối đi, nhưng không thể hiện kích thước của lối đi. Riêng thửa đất nhà ông Ch, phía tây cũng giáp lối đi. Đối với các thửa đất của các hộ và lối đi liên quan đến thửa đất của các hộ nêu trên, thời điểm trước khi có bản đồ 299 thì địa phương không nắm được vì không có hồ sơ. Hộ ông M, bà Tr có dành đất ở để làm lối đi như hiện tại hay không thì địa phương không nắm được vì các hộ trên không có đề nghị với địa phương. Theo bản đồ năm 2010, tờ 44, thửa đất số 131 mã loại đất DGT là đất giao thông, không thể hiện kích thước trên bản đồ.

Trung tâm công nghệ - Sở TNMT tỉnh Hải Dương cung cấp trích lục bản đồ được trích lục từ tờ bản đồ số 44 đo vẽ năm 2010, thể hiện: Thửa đất số 131 có kích thước lần lượt cạnh phía Bắc là 1,88m, cạnh phía Đông 11,71m + 5,65m, cạnh phía Nam 2,4m, cạnh phía Tây 6,8m + 4,84m + 6,92m.

Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023, thể hiện: Diện tích hiện trạng gia đình nhà ông M sử dụng là 408,4m². Có tứ cận, cạnh phía Bắc giáp đường đi, có chiều dài là 2,77m + 18,44m; cạnh phía Tây giáp phần đất nhà ông Khởi có chiều dài 14,8m + 3,35m (*anh Đạt đang sử dụng*); cạnh phía Nam giáp đất nhà anh T, có chiều dài là 8,31m + 12,60m + 0,44m; cạnh phía Đông giáp phần đất tranh chấp (ngõ đi), có chiều dài 6,99m + 4,6m + 6,64m.

Phần diện tích tranh chấp do gia đình ông M xác định và đóng cọc ở ngoài thực địa, có tổng diện tích hiện trạng là 26,4m². Có tứ cận, cạnh phía Bắc giáp đường đi, có chiều dài 1,57m; cạnh phía Tây giáp phần đất hiện trạng, có chiều dài là 6,64m + 4,6m + 6,99m; cạnh phía Nam, có chiều dài là 1,66m; cạnh phía Đông giáp phần đất ngõ đi, có chiều dài là 8,45m + 9,36m.

Trên phần đất tranh chấp có chuồng chó, có đoạn tường xây bằng gạch ba banh, kích thước chiều cao 71cm; dài 2 đoạn vuông góc, 1 cạnh 1,66m, 1 cạnh 0,95m; dày 18cm và một số vật liệu khác,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 22/8/2023, Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 166 Luật Đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Văn Ch. Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Phan Thị H phải tháo dỡ đoạn tường xây vuông góc bằng gạch ba banh có đặc điểm chiều cao 71cm, dài 1 cạnh 1,66m + 1 cạnh 0,95m, dày 18cm; di dời chuồng chó và các vật cản đã xây, đặt lán chiếm để trả lại mặt bằng phần lối đi chung được giới hạn bởi các điểm A9, A10, A11, A12, A15a, A15, A16, A18, A19 đến A9 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Ngoài ra bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông M có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông M đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ch đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông M.

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 Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của bị đơn ông M trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông M, thì thấy:

[3] Nguồn gốc và quá trình sử dụng ngõ đi chung tranh chấp: Năm 1980, ông Ch đến sinh sống tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 06, tại phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Năm 1983, hộ gia đình bà Tr đến sinh sống tại thửa đất số 169. Năm 1985 hộ gia đình ông M đến sinh sống tại thửa đất số 170. Theo bản đồ 299

đo vẽ hoàn thành năm 1986 (*bản đồ 299*), bản đồ đo vẽ năm 1993, đều thể hiện có ngõ đi giáp cạnh phía Đông các thửa đất của gia đình ông Ch, gia đình bà Tr và gia đình ông M. Theo bị đơn ông M trình bày, khi đến sinh sống và xây nhà ở có bờ ruộng rộng khoảng 50-60cm, cạnh phía đông của thửa đất, ông đã xây bờ bao và để cổng đi; gia đình ông M và gia đình bà Tr dành một phần đất để làm ngõ đi rộng khoảng 2,2m. Các hộ đều xác nhận, cùng nhau sử dụng ngõ đi ngày để ra đường xóm. Theo bản đồ năm 2010, ngõ đi thể hiện là thửa đất 131, ký hiệu đất DGT (đất giao thông). Thể hiện, ông M đã tự xác lập ranh giới, mốc giới đất giữa thửa đất của gia đình ông M với ngõ đi chung của các hộ gia đình theo như hiện trạng sử dụng ổn định từ năm 1985. Các gia đình sử dụng ngõ đi ổn định từ năm 1985 đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp do ông M chuyển cổng, thay đổi lối đi. Sau khi xảy ra mâu thuẫn giữa gia đình ông Ch và ông M; ông M đã xây đoạn tường bằng gạch ba banh; đặt chuồng chó và một số vật liệu khác trên một phần ngõ đi đã tồn tại từ năm 1985 gây cản trở lối đi, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ gia đình ông Ch.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông M không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo; không có chứng cứ về việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, kháng cáo của ông M không được chấp nhận; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí: Kháng cáo của ông M không được chấp nhận, ông M là người cao tuổi nhưng không có yêu cầu, đề nghị miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số: AA/2021/0004673 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh Hải Dương. Ông M đã nộp đủ.

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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thị xã K;
- Chi cục THA dân sự thị xã K;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Sơn