

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 12/DSPT/2018

Ngày: 07/02/2018

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
lối đi qua bất động sản liền kề”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Lan Phương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Dương Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Phương - Thư ký Tòa án Nhân dân tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa: Bà Vũ Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2017/QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P - Sinh năm 1952.

Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường Q, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm 1951 và bà Trần Thị N - Sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khu phố X, phường Q, TP Sầm Sơn, Thanh Hóa (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Nguyên đơn ông Trần Ngọc P trình bày, gia đình ông được Nhà nước giao đất từ trước năm 1975. Thửa đất của gia đình ông có các mặt tiếp giáp như sau: phía Đông giáp khu đất nhà ông Trần Ngọc D; phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N; phía nam giáp hộ ông Trần Học Q và ông Phạm Văn X; phía bắc giáp lối đi của các hộ bà B, hộ anh V và hộ ông U. Mảnh đất này trước đây là của

bố mẹ ông để lại, khoảng năm 1977, gia đình nhà ông T được chuyển cư đến và ở mảnh đất phía tây ngoài nhà ông. Cũng từ năm 1977, hai gia đình đã hình thành ngõ đi và sử dụng chung đi ra phía Tây đường Trần Quang Khải. Đến năm 2000, vợ chồng ông chuyển nơi ở ra khu đất mới tại khu phố Thọ Xuân, nhà và đất đai ông nhờ người thân trông nom hộ. Lợi dụng gia đình ít vào khu nhà đất, nên vợ chồng ông T, bà N đã tự ý xây dựng cổng ngõ và chuồng gà trên lối đi vào khu đất nhà ông. Theo ông thì toàn bộ diện tích đất dành làm ngõ đi dài 15 m, rộng 1,6 m đã được Nhà nước cấp đo vẽ theo GCNQSD đất của gia đình ông. Vì thời điểm ông T xây dựng cổng ngõ và chuồng trại chăn nuôi, ông có biết nhưng là chỗ tình nghĩa làng xóm nên ông không muốn làm to chuyện, ông chỉ trao đổi với gia đình ông T về việc không được xây dựng nhưng ông T nói khi nào gia đình vào ở thì trả lại.

Tháng 6 năm 2016, gia đình ông có nhu cầu sử dụng khu đất, ông có đến gặp gia đình ông T để yêu cầu tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi để lấy lối chung nhưng ông T và bà N đã có thái độ không hợp tác, còn cho rằng lối đi là đất của gia đình ông T cho gia đình ông mượn. Do thương lượng giữa hai gia đình không thành, nên ông đã báo cáo sự việc lên Ủy ban nhân dân phường Quảng Tiến giải quyết và đã có kết luận cụ thể, nhưng ông T và bà N vẫn cố tình không tháo dỡ phần xây dựng trên lối đi chung. Nếu ông T và bà N tự tháo dỡ thì ông sẽ hỗ trợ kinh phí để di dời. Đến nay, đã qua nhiều lần hòa giải tại phường cũng như tại Tòa án, nhưng thái độ của gia đình ông T và bà N vẫn cố tình không có thiện chí hợp tác. Vì vậy, ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật, buộc ông T và bà N phải tháo dỡ toàn bộ trả lại mặt bằng hiện trạng ban đầu lối đi cho gia đình ông.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N trình bày như sau:

Vào khoảng năm 1979 đến năm 1980, gia đình ông được chuyển cư từ cảng Hới, Quảng Tiến vào khu đất hiện nay, cùng với gia đình ông còn có nhiều hộ gia đình khác, thửa đất nhà ông do chính tay ông là người đo đóng cọc bê tông, chiều dài 19m, chiều rộng 13,5m, diện tích thửa đất 256m², thửa đất này đã tách thửa được Nhà nước cấp GCNQSD đất vào ngày 12 tháng 6 năm 2006, tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 04 diện tích sử dụng 194,1m² và thửa 342a chưa được cấp GCNQSD đất (đất nhà thờ). Thửa đất nhà ông khi chưa tách thửa có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 341 (đất nhà ông P); Phía Tây giáp đường Trần Quang Khải (đường rộng 4,7m); phía Bắc (sau nhà cấp 4) giáp ngõ đi chung của ba hộ gia đình; phía Nam tiếp giáp ngõ đi rộng 1,6m và dài 15,90m (ngõ đi phía sau nhà ông X). Khoảng năm 1979, gia đình ông cho ông P mượn đất làm ngõ đi ra đường Trần Quang Khải, khoảng năm 1980 gia đình ông xây dựng nhà bằng nhưng vẫn để lại lối đi cho nhà ông P như hiện nay. Quá trình sử dụng đất, do ông P chuyển nơi ở khác tại khu phố Thọ Xuân, nên khoảng năm 2010 ông đã tự xây trụ cổng và lắp cổng ngõ. Năm 2013 ông tiếp tục xây chuồng gà trên lối đi.

Năm 2016, gia đình ông P cho thuê đất làm trạm thu phát sóng, mọi vật liệu xây dựng đều chuyển qua đi lối đi nhà ông Trần Ngọc D (anh trai ông P).

Theo ông, lối đi này là thuộc diện tích đất ở của gia đình ông nên ông lấy lại không cho gia đình ông P sử dụng nữa, vì diện tích đất hiện tại thửa 342 chưa đủ 256m², còn khi mượn đất làm ngõ đi giữa gia đình ông và gia đình ông P không có văn bản giấy tờ gì cả. Nay ông P yêu cầu gia đình ông phá dỡ để trả lại hiện trạng thì quan điểm của ông bà không đồng ý. Vì không có lối đi này thì ông P mở lối đi phía khác, có thể mở lối đi ra phía sau (phía bắc). Còn trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phục vụ Quốc phòng, công trình công cộng thì gia đình ông chấp hành phá dỡ. Căn cứ ông bà đưa ra là theo bản đồ 299 lập năm 1985, thửa đất nhà ông giáp ranh với thửa đất nhà ông X không thể hiện lối đi như đang tranh chấp, có nhiều nhân chứng còn biết việc sử dụng đất của hai gia đình. Vì vậy, ông T và bà N không chấp nhận yêu cầu mở lại lối đi cũ, không chấp nhận phá dỡ các vật kiến trúc đã xây dựng trên lối đi chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 5 Điều 147; Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 159, 173, 176, 245, 246, khoản 3 Điều 248, Điều 254, 483, 484 của Bộ luật dân sự,

Điều 50 luật đất đai năm 2003, khoản 10 Điều 12, khoản 5 Điều 98, Điều 99, 100, 171 và Điều 203 của Luật đất đai 2013,

Điều 12, khoản 1, 2 Điều 26 của 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.

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc P về quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N phải thực hiện việc tháo dỡ phần trụ cổng, cổng sắt được xây dựng tiếp giáp đường Trần Quang Khải và toàn bộ chuồng chăn nuôi gia cầm trên lối đi để trả lại hiện trạng vị trí ban đầu lối đi chung. Lối đi có chiều dài tính từ điểm tiếp giáp với thửa đất nhà ông P, bà C kéo qua phần đất nhà ông T, bà N (phía sau nhà ông X) đến tiếp giáp đường Trần Quang Khải. Chiều rộng lối đi: phía Đông rộng 1,50m; phía Tây 1,70m, diện tích là 23,70m².

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 17/6/2017 ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm xử không khách quan đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T không rút kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh Thanh Hoá đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu cá tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T: Cấp sơ thẩm xử không khách quan đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P có đơn xin xử vắng mặt, tại các bản khai ông P trình bày: Khoảng trước năm 1975, ông Trần Học H là bố đẻ ra ông Trần Ngọc P được cấp đất chuyển cư từ Cảng Hới vào vực đất ở tại khu phố Toàn Thắng, phường Quảng Tiến để lập nghiệp, sau này đất của ông H được chia tách làm hai thửa, chia cho hai người con trai gồm: Ông Trần Ngọc D (anh trai) và ông Trần Ngọc P (em). Thửa đất nhà ông D tiếp giáp thửa đất nhà ông P các cạnh giáp ranh phía Đông và một phần cạnh ranh giới đất phía Nam và ngõ đi ra đường Trần Nhân Tông.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính, thì thửa đất nhà ông P được lập qua các giai đoạn khác nhau: Hồ sơ đo đạc địa chính 299 lập năm 1985, đất tại vị trí nhà ông P có số thửa 627, tờ bản đồ số 02, diện tích 360,0m²; Theo hồ sơ đo đạc địa chính 382 lập năm 1995, đất tại vị trí nhà ông P có số thửa 341, tờ bản đồ số 4, diện tích 381,0m² và theo hồ sơ địa chính năm 2010, tại thửa đất 261, tờ bản đồ số 28, diện tích 510,0m². Ngày 18/11/2010, ông Trần Ngọc P được UBND thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất theo thửa số 341, tờ bản đồ số 04, diện tích sử dụng 514m² tại khu phố Toàn Thắng đứng tên ông Trần Ngọc P và vợ bà Nguyễn Thị C.

Thửa đất số 341 có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất nhà ông Trần Ngọc D; phía Tây giáp thửa 342 – 342a, đất nhà ông Nguyễn Văn T và lối đi rộng khoảng 1,60m; phía Nam giáp thửa đất các hộ ông D, ông Q và ông X; phía Bắc được xây tường gạch cao 1,80m, ranh giới cạnh đất giáp các hộ nhà bà B, ngõ đi anh V và ngõ đi hộ ông U.

Khoảng năm 1977, ông Trần Học Vấn làm nhà cho ông D và mở lối đi ra phía Tây, đi ra đường Trần Quang Khải dọc theo đất nhà ông T, lối đi này ông và gia đình ông T, bà N cùng sử dụng chung từ sau khi ông T làm nhà mái bằng. Khoảng năm 2010 đến năm 2013, gia đình ông T đã xây dựng, lắp đặt cổng ngõ phía ngoài đầu đường Trần Quang Khải và xây chuồng gà trên lối đi vào khu đất nhà ông. Ông có biết và nói với ông T nhưng được ông T hứa sẽ tháo dỡ khi gia đình ông có nhu cầu sử dụng khu đất.

Vào tháng 6 năm 2016, ông có đề nghị ông T tháo dỡ để lấy đường vận chuyển vật liệu nhưng không được gia đình ông T chấp nhận. Căn cứ hồ sơ đo đạc địa chính phường Quảng Tiến qua các giai đoạn quản lý đất đai, thì thửa đất nhà ông P không thay đổi về vị trí thửa đất, không có tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề sử dụng đất. Ngày 18/10/2010 gia đình ông Trần Ngọc P và bà Nguyễn Thị C được Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất với diện tích 341m² có vẽ sơ đồ lối đi ra đường Trần Quang Khải.

Xét thấy: Ông T, bà N trình bày: gia đình ông P mượn đất làm ngõ đi từ trước năm 1980, ông P bà C không thừa nhận việc mượn đất làm ngõ đi. Ông T, bà N cũng không chứng minh được đất làm lối đi cho gia đình ông P mượn.

Như vậy, lối đi được hình thành từ trước năm 1980 từ khi ông Trần Học H bố ông P còn sống, lối đi chung được các bên thừa nhận và không có tranh chấp. Ngày 18/10/2010 ông Trần Ngọc P và bà Nguyễn Thị C được Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất với diện tích 341m² tại khu phố Toàn Thắng, phường Quảng Tiến, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa có vẽ sơ đồ lối đi ra đường Trần Quang Khải (lối đi mà các bên đang tranh chấp).

Ngày 12/6/2006, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N được Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn cấp GCNQSD đất với diện tích 342m² tại khu phố Toàn Thắng, phường Quảng Tiến, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T không đưa ra được căn cứ gì khác để chứng minh cho việc kháng cáo của mình nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc P về quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N phải thực hiện việc tháo dỡ phần trụ cổng là có căn cứ đúng luật.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông T kháng cáo án không được sửa nên ông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 của 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.

QUYẾT ĐỊNH

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn.

[1] Áp dụng:

Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 5 Điều 147; Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Điều 159, 173, 176, 245, 246, khoản 3 Điều 248, Điều 254, 483, 484 của Bộ luật dân sự,

Điều 50 luật đất đai năm 2003; khoản 10 Điều 12, khoản 5 Điều 98, Điều 99, 100, 171 và Điều 203 của Luật đất đai 2013,

Điều 12, khoản 1, 2 Điều 26 của 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.

[2] Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc P về quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N phải thực hiện việc tháo dỡ phần trụ cổng, cổng sắt được xây dựng tiếp giáp đường Trần Quang Khải và toàn bộ chuồng chăn nuôi gia cầm trên lối đi để trả lại hiện trạng vị trí ban đầu lối đi chung. Lối đi có chiều dài tính từ điểm tiếp giáp với thửa đất nhà ông P, bà C kéo qua phần đất nhà ông T, bà N (phía sau nhà ông X) đến tiếp giáp đường Trần Quang Khải. Chiều rộng lối đi: phía Đông rộng 1,50m; phía Tây 1,70m, diện tích là 23,70m².

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ tại biên lai thu số AA/2015/0006171, ngày 28/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn (ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

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:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TP. Sầm Sơn;
- Chi cục thi hành án Sầm Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Lan Phương