

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 01/2021/DS-PT

Ngày 04/01/2022

V/v” Tranh chấp về quyền sử dụng lối đi”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh và bà Phạm Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc “ *tranh chấp về quyền sử dụng lối đi*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021; thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 176/TB-TA ngày 28/12/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1961 và chị Trương Thúy H1, sinh năm 1974.

ĐKKHKT: Số 01/12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; hiện cư trú: Số 25B Quán Thánh, phường B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dươn (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1942 và bà Hà Thị CH1, sinh năm 1948; Hiện cư trú: Số 2/12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà CH1: Ông Phạm Văn Điều – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương; bà Vũ Thị My, ông Ninh Văn Lực – Luật sư của văn phòng luật sư Bảo Chánh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

+ Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1979; Anh Nguyễn T D1, sinh năm 1983; Hiện cư trú: Số 2/12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ UBND phường T, thành phố Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Chuẩn – Chủ tịch UBND T, thành phố Hải Dương (vắng mặt).

Những người làm chứng:

+ Bà Bùi Thị T; sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 27 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Ông Trần Đức S, sinh năm 1940; Ngõ 42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Bà Trần Thị T3, sinh năm 1948; Địa chỉ: Ngõ 42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Bà Đoàn Thị T4, sinh năm 1935; Địa chỉ: Số 44 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Ông Chu C, sinh năm 1938; Địa chỉ: Số 10/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Bà Đặng Thị H, sinh năm 1950; Số 09/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Bà Đào Thị T5, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu 9, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 19 ngõ 36 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Bà Mai Thị T6; sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 29 ngõ 36 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Bà Đào Thị N, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 10 ngõ 36 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (có mặt).

+ Bà Trương Thị Bích N, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số 9 ngõ 36 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số 82 Lê Lai, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

+ Bà Hoàng Thị T7, sinh năm 1962; Địa chỉ: 36/123 đường Chi Lăng, phường Nguyễn Trãi, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức D, bà Hà Thị CH1, anh Nguyễn Minh T và anh Nguyễn Minh D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn H và chị Trương Thúy H1 trình bày:

Năm 1995, anh chị nhận chuyển nhượng một thửa đất của anh Phạm Văn Thọ, chị Cao Thị Dung, có diện tích là 91m², trên đất có 01 nhà hai tầng diện tích 55m². Khi nhận chuyển nhượng, anh Thọ có giao cho anh chị một Thông báo về việc sử dụng đất của UBND xã T ngày 05/3/1990. Theo thông báo về việc sử dụng đất thửa đất của anh chị được thể hiện: Cạnh phía Đông giáp bà Cảnh chiều dài 6,30m, cạnh phía Bắc giáp bà Cảnh có chiều dài 14,50m, cạnh phía Nam giáp đường đi dài 14,50m, cạnh phía Tây giáp đường đi dài 6,30m.

Ngày 04/6/2009, gia đình anh, chị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên và được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 92,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ219152 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04720. Diện tích này có tăng lên 1,1m² là sai số trong quá trình đo đạc, gia đình anh, chị không có tranh chấp với các hộ xung quanh, cũng không lấn ra đường đi. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thể hiện cạnh phía Tây giáp ngõ đi, còn cạnh phía Nam không thể hiện nhưng thực tế cạnh phía Tây đã ghi là “ngõ” mà lối đi này có hình chữ L, vẫn còn nguyên vẹn không có sự thay đổi.

Năm 2019, theo chủ trương chung của Nhà nước, gia đình anh, chị đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên và được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ630360, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-00305 ngày 04/4/2019 với diện tích là 92,1m². Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thể hiện cạnh phía Bắc, cạnh phía Đông giáp thửa 122 (nhà bà Hiền), cạnh phía Tây và phía Đông đều thể hiện là ngõ đi. Trước đây ông D, bà CH1 vẫn để cho anh, chị hai lối đi vào thửa đất nhưng do không có nhu cầu sử dụng gia đình muốn chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác vì thế cuối năm 2019, ông D, CH1 đã xây tiếp bức tường làm mất lối đi vào thửa đất của gia đình anh, chị. Theo các tài liệu về việc sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho anh chị thì thửa đất của anh chị có hai cạnh giáp lối đi là ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ hiện nay. Phần ngõ đi này là phần đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước không phải phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của gia đình ông D. Do vậy, anh chị có quyền được sử dụng để làm lối đi chung nên anh chị đề nghị Tòa án xác định ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ là lối đi chung; đề nghị buộc ông D, bà CH1 phải tháo dỡ bức tường đã xây, công sắt đã làm trả lại lối đi vào thửa đất cho anh, chị. Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, anh, chị yêu

cầu ông D, bà CH1 phải bồi thường cho anh, chị thiệt hại trong thời gian anh chị không cho thuê nhà được.

Tại bản tự khai, đơn đề nghị; biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Đức D, bà Hà Thị CH1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn T D1 trình bày:

Năm 1976, ông D bà CH1 mua đất của ông Nguyễn Thái Sung (hiện đã chết) diện tích 387,8m². Năm 1987 thửa đất trên được tách thành hai thửa 153m² mang tên ông D, 153m² mang tên anh T, phần còn lại theo ý kiến của xã là tách làm đường đi để giảm thuế đất (thể hiện tại Thông báo về việc sử dụng đất ngày 01/6/1987). Năm 2004, gia đình đề nghị xã đo gộp phần đường đi vào thửa đất mang tên anh Nguyễn Minh T. Sau khi đo gộp thì diện tích thửa 119, tờ bản đồ số 8 hiện anh Nguyễn Minh T quản lý sử dụng có tổng diện tích là 226,8m² được thể hiện tại tờ trích lục “Xác định ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 22/12/2004 có xác nhận của các hộ trong đó có hộ anh H, gia đình đã đóng thuế từ năm 2008 -2011, sau không phải đóng do được miễn thuế vì là nạn nhân chất độc màu da cam. Năm 2010 – 2011, UBND phường T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được giải thích hai thửa muốn được cấp giấy chứng nhận thì phải cắt một phần đất tại thửa đứng tên anh T để làm đường đi chung cho hai nhà thì mới cấp được. Nên gia đình đã đồng ý để một phần đất để làm đường đi chung cho 2 nhà để có thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Thửa đất số 118, tờ bản đồ 08 đã được UBND thành phố Hải Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 161,5m² mang tên ông Nguyễn Đức D, bà Hà Thị CH1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 188 là đúng quy định. Thửa 119 của anh T chưa được cấp giấy chứng nhận.

Về diện tích đất anh H, chị H1 hiện nay có nguồn gốc ban đầu là của bà Bùi Thị Tuấn mua của ông Nguyễn Thái Sung. Năm 1995 bà Tuấn bán cho anh Phạm Văn Thọ gia đình ông bà đã xây bức tường bao quanh nhà bà Tuấn để tránh tranh chấp về sau và có mở cho bà Tuấn đi nhờ một lối đi dài 1.74m. Anh Thọ mua đất của bà Tuấn gia đình ông bà vẫn để cho đi nhờ lối đi này. Anh Thọ bán cho anh H, gia đình ông bà cũng vẫn để cho anh H đi nhờ từ đó đến tháng 11/2019 anh H có ý định bán đất cho người khác. Người mua đất cho xem giấy chứng nhận của anh H mới biết phần ngõ đi là phần đất của gia đình ông, bà trong giấy chứng nhận lại thể hiện là ngõ đi chung nên ông bà mới xây bít lối đi trước đây để cho anh H đi nhờ thì anh H đã làm đơn ra UBND phường T. Tại UBND phường gia đình ông, bà yêu cầu gia đình anh H phải bỏ ra 0,3m x14,33m chạy dài theo bức tường bao quanh thửa đất của anh H giáp mặt ngõ cho ngõ rộng ra và yêu cầu gia đình anh H làm lại giấy chứng nhận theo diện tích sau thay đổi. Đo lại diện tích ngõ chia làm 3 phần sau đó trừ đi phần đất anh H đã bỏ ra. Số diện tích còn lại anh H phải đóng góp cùng gia đình ông, bà theo giá thị trường. Nhưng gia đình anh H không đồng ý và khởi kiện đến Tòa.

Nay gia đình ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì con đường hiện đi vào thửa đất của gia đình ông, bà là phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của gia đình ông bà được thể hiện trên bản đồ địa chính, hóa đơn về việc thu thuế, hàng xóm xung quanh và chủ cũ trước khi bán cho anh H, chị H1 xác nhận. Ông bà là người tôn tạo nên ngõ đi này, các chủ sử dụng đất trước đây và kể cả anh H đều không có công sức tôn tạo gì đối với phần ngõ đi này. Từ trước đến nay gia đình ông, bà chỉ cho gia đình bà Tuấn, anh Thọ, anh H đi nhờ. Nên việc ông bà xây dựng bức tường, xây dựng cổng trên phần đất này là đúng. Đề nghị làm rõ lý do vì sao thửa đất của anh H, chị H1 không có đường đi lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án ông bà đưa ra nhiều phương án giải quyết sự việc trên và tại đơn đề nghị ngày 19/7/2021, gia đình ông, bà đưa ra 2 phương án: Thứ nhất diện tích lối đi gia đình ông bà bao nhiêu m² thì gia đình anh H, chị H1 phải bỏ ra bấy nhiêu m²; Thứ hai gia đình ông bà chỉ đồng ý mở cho anh H, chị H1 lối đi với chiều dài 1,2m tính từ mép tường nhà anh H, chị H1 từ bên ngoài vào vì pháp luật không quy định chiều dài lối đi là bao nhiêu. Với phương án này gia đình ông, bà đề nghị anh H, chị H1 phải bồi thường cho gia đình ông bà đã mở lối đi chung là 200.000.000đ. Nếu gia đình anh H không đồng ý với hai phương án trên thì có thể đề nghị gia đình khác mở lối đi. Ngoài hai phương án trên gia đình không chấp nhận bất cứ phương án nào khác. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa có yêu cầu về phần công sức tôn tạo ngõ, phần thuế đã đóng.

Những người làm chứng trình bày:

Bà Bùi Thị Tuấn xác định: Thửa đất hiện anh H quản lý sử dụng có nguồn gốc ban đầu là của bà mua của ông Nguyễn Thái Sung năm 1982 -1983. Năm 1984, bà xây nhà và ở đến năm 1990 do không có nhu cầu sử dụng, bà đã chuyển nhượng lại cho anh Phạm Văn Thọ. Khi mua đã có ngõ đi, bà không biết ngõ đi này thuộc quyền quản lý của Nhà nước hay thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông D, bà CH1; Bản thân bà có ký vào văn bản xác nhận bức tường, có viết giấy xin đi nhờ nhưng là gần đây bà CH1 nhờ viết với nội dung như vậy và ghi ngày 2/5/1990. Bản thân bà viết cho đi nhờ ngõ đi này là bởi gia đình ông D, bà CH1 đến ở trước đã tôn tạo ngõ đi bà đến ở đã có ngõ đi rồi nên bà viết nội dung đi nhờ là vì lý do đó. Khi đến ở thì chưa có bức tường bao như hiện nay đến khi bán đất cho anh Thọ cũng chưa xây bức tường này còn ông D, bà CH1 xây bức tường từ khi nào bà không biết. Chiều rộng, kích thước ngõ đi do thời gian đã lâu nên bà không nhớ, quá trình ở đó bà cũng không tôn tạo gì lối đi này, việc tôn tạo ngõ là do gia đình bà CH1 làm.

Anh Phạm Văn Thọ xác định: Anh là người nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà Tuấn. Khi nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên của bà Tuấn thì thửa đất trên không có đường đi vào thửa đất vì vậy anh đã phải viết giấy đi nhờ gia đình ông D, bà CH1. Anh xác nhận chữ ký trong các tài liệu Tòa án cho xem là đúng, tuy nhiên anh từ chối

cung cấp địa chỉ hiện nay và xác định không còn liên quan đến thửa đất cũng như lối đi các gia đình đang tranh chấp do vậy không đồng ý ký nhận biên bản và từ chối làm việc với Tòa án.

Ông Trần Đức Sen, bà Trần Thị Thía, bà Mai Thị Thúy, bà Nguyễn Thị Luyến xác định: Các ông, bà là hàng xóm với gia đình ông D, bà CH1, và anh H, chị H1, các ông bà mua đất và ở trước hoặc cùng thời điểm với ông D, bà CH1 (ông Sen mua đất của ông Sung và bà Thía cùng mua đất của ông Sung). Khi bà CH1, ông D mua đất thì đã có đường đi rồi nhưng lúc đầu lối đi là bờ ao lồi lõm, sau này gia đình bà CH1 tôn tạo và có lối đi như hiện nay, các ông bà không biết lối đi đó là của Nhà nước hay của gia đình ông D, bà CH1 vì các ông bà không biết cụ thể thỏa thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông D, bà CH1 với ông Sung như thế nào. Các ông, bà không biết gia đình bà CH1 xây bức tường khi nào, lúc đầu có để một phần cho chủ sử dụng thửa đất hiện anh H ở sau này mới xây bịt lại không cho anh H, chị H1 đi nữa nên xảy ra tranh chấp. Theo tập quán của người dân ở đây thì người mua đất phía trong muốn có lối đi phải mua cả phần đất làm lối đi. Ông Sen xác định ông là người quản lý sử dụng thửa đất số 122 tờ bản đồ 08 khu 9 phường T, thành phố Hải Dương. Thửa đất của ông có một phần giáp với ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ nhưng ông có lối đi khác để đi vào thửa đất nên không sử dụng ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ làm lối đi. Ông Sen không yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án.

Anh Nguyễn Hữu Tĩnh, bà Nguyễn Thị Minh Hiền, bà Vũ Thị Chinh (là chủ thửa đất và người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 120, thửa 470 tờ bản đồ 08 liền kề gia đình anh H, chị H1) thể hiện: Nguồn gốc lối đi đang tranh chấp như thế nào bà Hiền, bà Chinh và anh Tĩnh không nắm được. Gia đình bà CH1 có xây bức tường kéo sang phía trước một phần thửa đất nhưng không nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình và không ảnh hưởng gì về đến việc sử dụng đất của gia đình các ông bà, hơn nữa gia đình không sử dụng lối đi là ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ nên không yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án này, xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Bà Đặng Thị Hồng, bà Trương Thị Bích Nga, bà Đào Thị Ninh xác định: Khi ông D, bà CH1 mua đất của ông Sung thì đã có lối đi này, còn việc cụ thể mua bán giữa vợ chồng bà CH1 và ông Sung thế nào các bà không biết. Lúc đầu lối đi trũng thấp, gia đình bà CH1 tôn tạo được như ngày nay, các gia đình đến sau không tôn tạo gì. Bà không biết bức tường xây từ khi nào chỉ biết khi bà Tuấn, rồi đến anh Thọ, sau này là anh H ở, bà CH1 đều để cho một lối đi. Phần lối đi này là đất do nhà nước quy hoạch hay do gia đình bà CH1 bỏ ra các bà không biết.

Bà Đoàn Thị Thanh xác định: Bà là mẹ nuôi của anh H và sống cùng khu với gia đình nguyên đơn, bị đơn. Bà xác định có ký vào giấy biên nhận ngày 03/3/1995 ở mục người làm chứng là đúng, tuy nhiên chỉ chứng kiến việc giao dịch mua bán đất

giữa hai bên còn không đọc nội dung. Vì vậy cũng không biết có nội dung ‘Ngôi nhà trên là không có đường đi vào nhà’ hơn nữa thực tế bà vẫn thấy các chủ sử dụng đối với thửa đất này vẫn có đường đi vào nhà ở phần đầu thửa đất. Bà không biết lối đi này thuộc quyền quản lý của Nhà nước hay của gia đình bà CH1. Không biết việc tôn tạo ngõ đi sâu bao nhiêu.

Xác minh tại UNND phường T thể hiện: Phần lối đi này chỉ có gia đình bà CH1 và chị H1, anh H sử dụng, còn hộ ông Sen và anh Tinh có lối đi khác và không sử dụng lối đi này. Gia đình anh H, chị H1 ngoài ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ không còn lối đi nào để đi vào thửa đất. Theo Bản đồ 299, Bản đồ 1995-1996 thể hiện phần ngõ đi là đất công do Nhà nước quản lý. Theo Bản đồ 2005 xác định phần ngõ đi tính vào diện tích đất thửa 119 nên thửa 119 (hiện anh T quản lý sử dụng) có diện tích 226,8m². Căn cứ vào các tài liệu về nguồn gốc đất còn lưu giữ được xác định phần ngõ đi này là đất công do Nhà nước quản lý. Việc đo đạc bản đồ năm 2005 là do gia đình tự chỉ cả phần ngõ vào thửa đất. Khi xét duyệt đã không được chấp nhận. Sau này gia đình bà CH1 đề nghị đo đạc lại đã đồng ý bỏ phần diện tích đã đo gộp làm phần ngõ đi và bà CH1, ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa 119 ông D, bà CH1 tách cho con là anh T đang làm thủ tục nhưng có tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận.

Xác minh tại phòng tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương thể hiện: Ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ là đất công do Nhà nước quản lý. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ 08 cho gia đình anh H, chị H1 và thửa đất 118 tờ bản đồ 08 cho ông D, bà CH1 là đúng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định: Thửa đất gia đình anh H chị H1 quản lý sử dụng tại số 1/12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương có diện tích 92,6m²; Thửa đất gia đình ông D, bà CH1, anh T, anh D1 quản lý sử dụng tính đến phần cổng sắt gia đình đã làm có tổng diện tích 382m², diện tích đoạn còn lại tính từ cổng đến hết phần bức tường do gia đình bà CH1 xây dựng ra đường ngõ 42 có diện tích 5,9m², tổng là 387,9m² (do gia đình không chỉ mốc giới cụ thể từng thửa đất nên đoàn đo đạc đứng ở những gia đình bên cạnh để xác định tổng cả hai thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông D, bà CH1 và phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của anh T). Trên phần đất tranh chấp có một số cây trồng do gia đình ông D, bà CH1 trồng; 01 bức tường do ông D, bà CH1 xây dựng; 01 cổng sắt do gia đình ông D, bà CH1 làm. Thửa đất của anh H, chị H1 đang quản lý sử dụng, ngoài lối đi là ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ không còn lối đi nào khác để đi vào thửa đất. Hội đồng định giá xác định giá đất ở đô thị là 15.000.000đ/m². 01 cổng sắt hai cánh giá trị 1.000.000 đồng; Giá trị bức tường gia đình bị đơn xây dựng: 7.952.800đ. Cộng giá trị tài sản trên đất là: 8.952.800 đồng (làm tròn 8.953.000đ). Công san lấp: 120.000đ/m³.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/7/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã căn cứ các điều 163, 164, 169 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; 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.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H và chị Trương Thúy H1.

- Xác định phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm HOCDMNFEFGH có diện tích 41,6m² (có cạnh OC, CM giáp trường cao đẳng sư phạm Hải Dương, cạnh MN giáp ngõ 42 Nguyễn Thị Duệ, cạnh NF giáp thửa đất anh Tinh quản lý, cạnh FE,EG,GH giáp thửa đất anh H, chị H1) trên ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương là lối đi chung thuộc quyền quản lý của UBND phường T, thành phố Hải Dương. Anh H, chị H1 được quyền sử dụng lối đi chung.

- Buộc ông Nguyễn Đức D, bà Hà Thị CH1 phải tháo dỡ bức tường có chiều dài 19,11m; 01 cổng sắt hai cánh trên phần đất này trả lại lối đi chung (*có sơ kèm theo*).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H và chị Trương Thúy H1 về việc buộc ông D, bà CH1 chặt phá các cây trồng trên đất. Quá trình sử dụng, các cành cây xòe sang phần đất của anh H, chị H1 thì anh H, chị H1 được quyền cắt tỉa để đảm bảo việc đi lại, sinh hoạt.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Đức D, bà Hà Thị CH1 cùng người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan đến vụ án là anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn T D1 kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T là ngõ đi riêng của gia đình ông CH1, bà D, không phải ngõ đi chung nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị H1; mặt khác ông D là thương binh nặng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không mời trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương để bảo vệ quyền lợi cho ông là vi phạm thủ tục tố tụng.

Những người làm chứng là bà Nguyễn Thị Nhi, bà Hoàng Thị Tuyết (là em và con ông Sung) trình bày: Các bà không biết việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông Sung và vợ chồng ông D, bà CH1 như thế nào, chỉ biết khi ông D, bà CH1 ở đất mua thì đã có đường đi rồi nhưng đường nhỏ thấp, trũng, vợ chồng ông D đã tôn tạo cho đường cao như bây giờ; các bà nghĩ thông lệ tại địa phương thì mua đất phải mua cả

đường đi nên các bà nghĩ ngõ 12/42 là vợ chồng ông D đã mua của ông Sung rồi nhưng không có căn cứ gì chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà CH1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 9 Bộ luật tố tụng dân sự và Thông tư liên tịch số 10 quy định về phối hợp thực hiện trợ giúp pháp lý trong hoạt động tố tụng; cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc tại sao UBND thành phố Hải Dương chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chưa làm rõ vì sao trích lục đất năm 2004 của anh T không được công nhận. Do đó, đề nghị HĐXX hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định, anh Nguyễn Minh T và anh Nguyễn T D1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ông Nguyễn Đức D và bà Hà Thị CH1 được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà CH1, anh T, anh Minh xuất trình các tài liệu để làm căn cứ xác định những người này có thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý hay không nhưng các bị đơn và người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan không xuất trình tài liệu và không đề nghị mời trợ giúp viên pháp lý vì cho rằng ông D, bà CH1 không tranh chấp đất với ai, do đó cấp sơ thẩm không có căn cứ để đề nghị trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hải Dương cử người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông D, bà CH1, anh Minh, anh D1 theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng là không có cơ sở. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông D, bà CH1, anh T, anh D1 xuất trình tài liệu và Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hải Dương đã cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà CH1, còn anh T, anh D1 không thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ngách 12/42 có diện tích 41,6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D, bà CH1, không phải ngõ đi chung, HĐXX thấy: Căn cứ bản đồ 299 lưu tại UBND phường T, thửa đất của anh H, chị H1 hiện quản lý sử dụng ban đầu có nguồn gốc từ một phần thửa 161 (diện tích 95m²), thửa 162 (diện tích 50m²), và thửa 163 (diện tích 342m²); đối với phần đất hiện gia đình ông D, bà CH1, anh T quản lý sử dụng được thể hiện tại các thửa đất: Thửa 138 diện tích 121m² (đất ao); thửa 124 diện tích 230m² (đất ao); một phần của thửa 111 diện tích 382m² (đất ao), một phần của thửa 136 diện tích 180m²; sổ mục kê 299 không thể hiện các thửa đất trên. Phần lối đi là ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ hiện nay đã được thể hiện trong bản đồ 299 là lối đi chung vào các thửa đất, không nằm trong diện tích thửa đất nào.

[4] Bản đồ đo đạc năm 1995 -1996 thể hiện: Thửa 37, tờ bản đồ P7, diện tích 89,5m², sổ mục kê ghi tên anh Nguyễn Văn H; Thửa 28, tờ bản đồ P7, diện tích 160,7m² sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Đức D; Thửa 27, tờ bản đồ P7, diện tích 139,1m², sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Minh T. Phần lối đi là ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ hiện nay cũng không nằm trong diện tích thửa đất nào. Ông D, bà CH1 cũng xác định diện tích đất của gia đình ông bà theo thông báo về việc sử dụng đất và bản đồ đo vẽ năm 1995 -1996 không bao gồm diện tích phần ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ hiện nay.

[5] Theo bản đồ năm 2005 thể hiện thửa 121, tờ bản đồ 08 diện tích 92,1m², sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Văn H; Thửa 118 diện tích 161,5m², sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Đức D; Thửa 119 diện tích 226,8m², sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Minh T, phần lối đi là ngách 12/42 đã được nhập vào phần diện tích đất của anh T. Ông D, bà CH1 cho rằng thời gian này, phần ngõ đi đã được thể hiện trong phần đất của anh Nguyễn Minh T nên ngõ đi này là của riêng gia đình bà. Tuy nhiên, chính quyền địa phương xác định khi đo đạc gia đình ông D đã tự xác định mốc giới nên đoàn đo đạc đã đo cả phần ngõ đi vào phần đất của anh T theo đề nghị của gia đình ông D.

[6] Nguồn gốc thửa đất của anh Nguyễn Văn H, chị Trương Thúy Hiền (theo bản đồ 1995-1996 là thửa 37, tờ bản đồ số P7) do vợ chồng anh H nhận chuyển nhượng lại của anh Phạm Văn Thọ vào năm 1995 (anh Thọ nhận chuyển nhượng lại của bà Bùi Thị Tuấn). Tại Thông báo về việc sử dụng đất ở ngày 5/3/1990 của UBND xã T (nay là phường T) cho gia đình anh Thọ thể hiện, cạnh phía Tây và phía Nam của thửa đất giáp đường đi, cạnh phía Bắc và phía Đông giáp gia đình bà Cảnh (không có cạnh nào giáp đất của ông D, bà CH1). Năm 2009, gia đình anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019 thì cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của anh H có diện tích 92,1m² và có hai cạnh giáp ngõ đi; năm 2013, gia đình bà CH1 được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất diện tích 161,5m² (có lối đi qua đất của anh T và ra ngách 12/42), ông D, bà CH1 nhất trí với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, còn thừa anh T quản lý sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Như vậy, theo bản đồ 299, bản đồ năm 1995 - 1996, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H, chị H1, ông D, bà CH1 thể hiện phần diện tích được giới hạn bởi các điểm O C D M N F E G H trên ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ hiện nay không nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của anh H, chị H1, ông D, bà CH1, anh T, anh D1. Mặc dù bản đồ đo đạc năm 2005 và sổ địa chính năm 2005 thể hiện lối đi này thuộc quyền quản lý của anh T nhưng bản đồ địa chính này không phù hợp với bản đồ 229, bản đồ 1995 - 1996, không phải là một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của anh T theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 nên không có căn cứ xác định toàn bộ diện tích 226,8m² theo sổ mục kê năm 2005 (trong đó có cả diện tích ngõ 12/42) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T. UBND phường T và phòng Tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương đều xác định ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ là đất công do Nhà nước quản lý.

[8] Gia đình ông D xác định phần lối đi này thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của gia đình ông vì ông đã mua của ông Nguyễn Thái Sung và đã sử dụng ổn định từ năm 1977, được thể hiện tại bản đồ địa chính năm 2005, đã đóng thuế đối với phần đất này và có em, con gái ông Sung cùng những người hàng xóm, sinh sống lâu đời và chủ cũ của thửa đất anh H, chị H1 (bà Tuấn, anh Thọ) xác nhận. Tuy nhiên, ông D, bà CH1 không đưa ra được tài liệu nào chứng minh ông bà đã mua và phải trả tiền ông Sung phần diện tích ngõ đi này. Những người làm chứng cũng chỉ xác định khi ông D, bà CH1 đến ở trên đất mua của ông Sung thì đã có lối đi vào nhà ở rồi, ông bà đã tôn tạo ngõ đi cho cao thêm chứ không biết việc mua bán giữa vợ chồng ông D và ông Sung D ra như thế nào, cũng không xác định được ngõ đi mà gia đình ông D và gia đình anh H đang tranh chấp là ngõ đi riêng của gia đình ông D hay ngõ đi của Nhà nước. Người làm chứng là bà Nhị, bà Tuyết (em và con gái ông Sung) cho rằng ngõ đi là của riêng là gia đình ông D vì theo thông lệ mua đất là phải mua cả ngõ đi nhưng cũng không có căn cứ nào chứng minh. Bà Tuấn, anh Thọ (là chủ đất cũ) có xác nhận đã xin ông D, bà CH1 cho đi nhờ ngõ 12/42 nhưng việc xác nhận này không làm căn cứ xác lập quyền sử dụng hợp pháp riêng của gia đình ông D, bà CH1 đối với ngõ đi này nếu chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Ông D, bà CH1 xác định xây dựng bức tường từ năm 1977 nhưng một số người làm chứng xác định khi bà Tuấn mua đất của ông Sung và ở trên đất đó thì chưa có bức tường xây, những người làm chứng khác đều không xác định được bức tường và cổng sắt trên phần đất này gia đình ông D xây dựng khi nào. Gia đình ông D sử dụng đất từ năm 1977 nhưng không thực hiện việc đăng ký kê khai theo quy định nên bản đồ 299 và bản đồ 1995- 1996 không thể hiện phần lối đi này trong phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia

đình. Gia đình bị đơn cho rằng khi anh H, chị H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình không được ký giáp ranh, phần đất này là phần đất thuộc quyền quản lý của gia đình nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H, chị H1 lại thể hiện là đường đi. Tuy nhiên theo tài liệu về nguồn gốc đất, thửa đất của anh H, chị H1 giáp với đường đi và giáp với thửa đất của bà Hiền không giáp ranh với thửa đất của ông D, bà CH1 và anh T nên anh H, chị H1 không phải ký giáp ranh với gia đình ông D, anh T, vì vậy UBND phường T và Phòng Tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh H, chị H1 đúng quy định là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, ông D, bà CH1, anh T, anh D1 cũng không cung cấp thêm được tài liệu nào chứng minh phần lối đi là ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

[9] Từ những phân tích trên, HĐXX thấy không có căn cứ xác định phần diện tích được giới hạn bởi các điểm HOCDMNFEFGH trên ngách 12/42 Nguyễn Thị Duệ, phường T, thành phố Hải Dương là phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông D, bà CH1 hay anh T, anh D1 mà là đất công do Nhà nước quản lý. Việc ông D, bà CH1 xây dựng bức tường, cổng sắt trên phần đất này gây ảnh hưởng đến quyền về lối đi của anh H, chị H1 nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị H1 là có căn cứ. Kháng cáo của ông D, bà CH1, anh T, anh D1 không được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông D, bà CH1 là người cao tuổi và có công với Cách Mạng nên được miễn án phí phúc thẩm; anh T, anh D1 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức D, bà Hà Thị CH1, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn T D1;

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Minh T và anh Nguyễn T D1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0005349 ngày 27/8/2021 (của anh T) và biên lai thu tiền số AA/2018/0006303 ngày 31/8/2021 (của anh D1) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

3. Các nội dung khác của bản án 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.

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, 7 và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu