TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **08**/2021/DS-PT
Ngày: 20/01/2021
V/v: "Tranh chấp lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Vĩnh Yên.**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Thành Dương.**

Ông **Trần Phương Đông.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Lê Thị Ngọc Tú** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai***: Ông **Nguyễn Đình Thắng** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số : 115/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc *"Tranh chấp lối đi chung".* Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông N, sinh năm 1964 và bà TH, sinh năm 1965

Địa chỉ: X1, phường Y1, thành phố Z1, Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông VT, sinh năm 1962.

Địa chỉ: X2, phường Y2, thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018).

- Bị đơn: ông ĐT, sinh năm 1955 và bà TB, sinh năm: 1958

Địa chỉ: X3, phường Y1, thành phố Z1, Đồng Nai.

(Bà TB ủy quyền cho Ông ĐT theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2015)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh QD, sinh năm: 1983

2/ Chị UM, sinh năm: 1988

Cùng địa chỉ: X3, phường Y1, thành phố Z1, Đồng Nai. (Anh QD và Chị UM ủy quyền cho Ông ĐT theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2018)

3/ Anh MH, sinh năm: 2000

Địa chỉ: X1, phường Y1, thành phố Z1, Đồng Nai (Anh MH ủy quyền cho Ông N và Bà TH theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2018).

Đại diện theo ủy quyền: Ông VT, sinh năm 1962.

Địa chỉ: X2, phường Y2, thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018).

4/ Chị TK, sinh năm: 2003

Địa chỉ: X1, phường Y1, thành phố Z1, Đồng Nai. Đại diện hợp pháp của Chị TK là ông N và bà TH – là cha, mẹ ruột.

5/ Ông ĐT và bà LT.

Địa chỉ: X4, phường Y1, Thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai.

6/ Ủy ban nhân dân phường Y1, thành phố Z1, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban phường Y1: Ông ĐTN - Công chức địa chính, xây dựng.

7/ Chị NN, sinh năm 1977 và chị TN, sinh năm 1993.

Địa chỉ cư trú: X4, phường Y1, Thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai.

8/ Ông QT, SN 1972 và bà HT, SN 1979.

Địa chỉ cư trú: X5, phường Y1, Thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai.

Người làm chứng: Ông NTL, sinh năm 1961 và bà LTH, sinh năm 1962

Địa chỉ: X6, phường Y1, thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai.

(Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Ông ĐT có mặt; ông QT có mặt; Ông ĐTN đại diện theo ủy quyền của Ủy ban phường Y1 có mặt. Ông ĐT và bà LT; ông NTL và bà LTH vắng mặt không có lý do; chị NN và bà HT có đơn xin vắng mặt. Chị TN vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Nguyên đơn ông N và bà TH (do ông VT - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất trên diện tích 64,6m^2 thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, phường Y1, thành phố Z1 là do Ông N nhận chuyển nhượng của ông NTL và bà LTH vào năm 1993. Ông NTL và Bà TH đã được UBND thành phố Z1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701051330 ngày 12/9/2002. Đến năm 1998, sau khi kết hôn với Ông N thì bà về ở tại căn nhà nói trên. Sau đó vợ chồng bà đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/02/2014. Phía trước căn nhà là hẻm cụt, đây là đường hẻm công cộng, 09 hộ dân sinh sống ở đây sử dụng chung, do đó đường hẻm phía trước nhà bà và nhà Ông ĐT là lối đi chung của mọi người. Nhà của Ông ĐT nằm phía trong cùng của đường hẻm và liền kề bên phải nhà của bà. Khoảng vào năm 2005, gia đình Ông ĐT xây 01 cột

bê tông và dùng lưới B40 rào lại phần cuối đường hẻm, chắn lối đi phía trước nhà bà nhưng do lúc đó nhà bà đang đi lối đi qua sân nhà ông ĐT (nhà liền kề bên trái) nên bà cũng không quan tâm đến việc Ông ĐT làm cổng rào lối đi. Nay Ông QT và Bà HT không cho vợ chồng bà đi nhờ trên đất mà họ đã được cấp giấy nên gia đình ông, bà không còn lối đi nào khác.

Việc gia đình Ông ĐT xây trụ cổng bằng gạch và dùng khung sắt làm hàng lưới B40 rào lại phần cuối đường hẻm, chắn lối đi phía trước nhà ông, bà làm ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình bà. Do đó vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu ông ĐT và bà TB phải tháo trụ cổng bằng gạch và phần cổng bằng khung sắt bọc lưới B40 để giành cho gia đình ông, bà một lối đi chung ra đường hẻm 58. Củ thể, theo bản vẽ hiện trạng khu đất số: 1326/BĐHT ngày 23/1/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Z1 thì Ông N và Bà TH yêu cầu Ông ĐT và Bà TB phải trả lại diện tích là 13.5m^2 được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 15, 3)

* Phía bị đơn: Ông ĐT và bà TB (do Ông ĐT là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Năm 1984, vợ chồng ông có mua 01 thửa đất diện tích ngang: 13,9m và chiều dài là 15,3m, tổng diện tích là 197,3m^2 của ông Phạm Từ và bà Hứa Thị Mẹo, hai bên có làm giấy tờ mua bán và được chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi mua đất vợ chồng ông quản lý và sử dụng đất từ năm 1984. Năm 1992 khi gia đình ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thành phố Z1 có quyết định cấp đất số: 1592 ngày 07/11/1990 cấp cho gia đình ông diện tích là 179,50m^2. Sau khi có quyết định cấp đất trên, cũng trong năm 1992 vợ chồng ông, bà có bán cho ông ông NTL và bà LTH một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất trên, chiều ngang lòa 4,5m và chiều dài là 10,8m, phía trước để lại 2,5m làm đường đi cho gia đình ông NTL, đến năm 1993 Ông NTL bán lại cho ông N và bà TH toàn bộ diện tích mua của ông, bà.

Năm 2002, gia đình ông bà đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701051080 ngày 2/9/2002 với diện tích là 129.60m^2. Sau khi nhận giấy chứng nhận về thì phát hiện diện tích được cấp chủ quyền không đúng với diện tích đất thực tế sử dụng. Đến năm 2005, vợ chồng ông đã làm thủ tục xin đo vẽ lại để làm các thủ tục kê khai với phần diện tích đất chưa được công nhận, UBND phường đã lập biên bản đo đạc xác định ranh, mốc ranh và hình thể thửa đất ngày 12/8/2005 có ký xác nhận của các hộ giáp ranh. Sau khi mang hồ sơ đo vẽ do UNND phường Y1 lập nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử đất tỉnh Đồng Nai. Ngày 01/9/2005, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ban hành hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1466/2005 thể hiện tổng diện tích của gia đình ông là 144,6m^2 (trong đó có 19,9m^2) là diện tích lấn đường). Việc hồ sơ kỹ thuận thửa đất số 1466/2005 thể hiện diện tích đất của ông có diện tích lấn đường là không đúng với diện tích thực tế ông đang sử dụng và diện tích được cấp theo Quyết định cấp đất số: 1592 ngày 07/11/1990 của UBND thành phố Z1. Tuy nhiên, ông cũng không khiếu nại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai về việc ban hành hồ sơ kỷ thuật thửa đất như đã nêu trên và sau đó vợ chồng ông cũng không làm thêm thủ tục kê khai đăng ký để điều chỉnh diện tích đất còn thiếu là 15m^2 mà phía nguyên đơn cho rằng là lối đi chung nữa mà vẫn giữ nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701051080 ngày 2/9/2002 với diện tích là

129.60m^2. Do vậy, diện tích 15m^2 hiện nay vợ chồng ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản vẽ hiện trạng số 1326/BĐHT ngày 23/1/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Z1 thì diện tích Ông N và Bà TH yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích có diện tích là 13.5m^2 được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 15, 3). Ông bà khẳng định diện tích đất 13,5m^2 mà phía nguyên đơn cho rằng đó là lối đi chung là không đúng. Diện tích đất trên thuộc sỡ hữu của gia đình ông, bà, mặc dù ông, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sự dụng đất, nhưng đất trên là do vợ chồng ông, bà mua của ông Phạm Từ có giấy tờ mua bán hợp pháp do vợ chồng ông quản lý sử dụng đến nay. Nay vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông ĐT và bà LT trình bày:

Ông, bà là chủ sỡ hữu căn nhà và đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8 phường Y1, thành phố Z1 có tổng diện tích là 60,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126087 ngày 22/10/2013. Diện tích đất này vợ chồng ông mua và sử dụng từ tháng 01/2013 đến nay.

Trước khi ông, bà sữa chữa căn nhà trên thì gia đình ông N và bà TH (là chủ sử dụng căn nhà số 58/16, tổ 8, khu phố 1, phường Y1 là căn nhà bên phải bên cạnh nhà ông) có mở một lối đi ngang qua phần đất nhà ông có diện tích là 4,5m^2, theo bản vẽ hiện Trạng khu đất số 7717/BD(HT ngày 29/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Z1 được giới hạn bởi các mốc (4,5,7,4). Ngoài lối đi này thì Ông N và Bà TH còn có một lối đi khác phía trước nhà, nhưng Ông N và Bà TH không sử dụng. Lối đi phía trước nhà Ông N và Bà TH hiện nay gia đình Ông ĐT đang sử dụng và đã rào lại nên Ông N và Bà TH chỉ còn một lối đi duy nhất là đi qua đất nhà ông, bà.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân TP.Z1 giải quyết buộc ông N và bà TH phải trả lại cho ông phần đất mà Ông N và Bà TH đang sử dụng làm lối đi ra đường hẻm có diện tích là 4,5m^2, theo bản vẽ hiện Trạng khu đất số 7717/BĐHT ngày 29/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Z1. Hiện nay, yêu cầu này của Ông ĐT đã được Tòa án nhân dân Thành phố Z1 tách ra giải quyết bằng một quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất" ở một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông ĐT và bà LT lên làm việc để ghi nhận ý kiến: Vào ngày 04/10/2018, ông ĐT có đến Tòa làm việc nhưng sau khi làm việc không đồng ý ký vào biên bản làm việc và tự ý bỏ ra về. Sau đó Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng Ông ĐT và Bà LT đều vắng mặt không có lý do, nên không ghi nhận được ý kiến.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông QT và bà HT trình bày: Tại bản tự khai ngày 25/02/2019 và ngày 02/7/2019 Ông QT và Bà HT thừa nhận có nhận chuyển nhượng của ông ĐT và bà LT diện tích đất và nhà tại địa chỉ X1, phường Y1, Tp. Z1 sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông và Bà HT. Ông xác nhận, hiện nay Bà TH và Ông N vẫn đang đi lối đi trên đất đã được cấp cho ông trước thời điểm ông mua lại đất của Ông ĐT và Bà LT. Ngoài lối đi này, họ không còn lối đi nào khác vì lối đi phía trước nhà đã bị Ông ĐT bịt lại. Nay xảy ra tranh chấp ông bà nhận thấy diện tích đang tranh chấp giữa Ông N - Bà TH và Ông ĐT – Bà TB, thực chất ông bà không sử dụng đến, không

liên quan đến quyền và lợi ích của ông bà nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời Ông QT và Bà HT có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông QT có mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại bản tự khai trước đây.

***** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan QD, UM là Ông ĐT trình bày**:** Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

***** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan MH là Ông VT trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

***** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường Y1, thành phố Z1 trình bày tại phiên tòa như sau: Ủy ban nhân dân phường Y1 vẫn giữ nguyên ý kiến như đã cung cấp cho Tòa án Z1 tại các (Văn bản số 71/UBND-TN ngày 22/7/2015 của UBND phường Y1 và Văn bản số 135/UBND-TN ngày 20/8/2018, đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là Bà TH và Ông N vì diện tích mà Ông N và Bà TH yêu cầu mở là đất công của Phường đang quản lý, không phải đất cảu Ông ĐT và Bà TB.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NN trình bày: Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/5/2019 Bà NN khai bà là người thuê nhà của ông QT và bà HT, nay các bên xảy ra tranh chấp thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời Bà NN có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan TN: không đến Tòa án làm việc nên không ghi nhận được ý kiến.

* Người làm chứng ông NTL và bà LTH trình bày tại biên bản lấy lời khai vào ngày 7/9/2017 như sau: Ông, bà mua đất của Ông ĐT và Bà TB vào khoảng năm 1991 với diện tích là 64,6m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông , bà xây dựng căn nhà để chừa một khoảng sân và mở lối đi ra phần diện tích đất công cộng của hẻm. Lối đi đó vẫn được sử dụng đến hiện tại và ông được biết hiện tại lối đi qua đất của ông ĐT. Đến năm 1995, vợ chồng ông, bà có bán cho Ông N và Bà TH ở nhờ. Đến khoảng năm 1998 thì làm giấy mua bán viết tay. Đến năm 2014. Sau khi Ông N và Bà TH trả đủ tiền thì ông, bà mới hoàn tất việc chuyển nhượng, là, hợp đồng chuyển nhượng. Khi bán đất cho Ông N-Bà TH, hai người họ vẫn sử dụng lối đi do ông, bà mở (nay là lối đi qua đất nhà ông ĐT). Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông N - Bà TH xây dựng bức tường ở trước nhà. Trước đây ông, bà sử dụng lối đi ra diện tích đất công cộng. Ông, bà khẳng đinh là đất công cộng nên chúng tôi mới có thể mở được lối đi và sử dụng cho đến nay. Nhà Ông ĐT và Bà TB vẫn sử dụng lối đi như hiện tại. Ông, bà không biết việc Ông ĐT được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như thế nào nhưng theo ông thì việc cấp giấy đó là không đúng vì khi Ông ĐT nhờ ông, bà ký tứ cận để đăng ký cấp giấy thì ông, bà vẫn ghi rõ về hiện trạng hiện hữu, lối đi do ông bà mở ra là lối đi ra đất công cộng.

- Tại bản án số: 83/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Z1 đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc Ninh và bà Nguyễn Hồng Thị Hương.

Buộc ông ĐT và bà TB phải tháo trụ cổng bằng gạch và phần cổng bằng khung sắt bọc lưới B40, trả lại diện tích là 13.5m^2 theo bản vẽ hiện trạng khu đất số: 1326/BĐHT ngày 23/1/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Z1 được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 15, 3).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 30/10/2019 ông ĐT kháng cáo toàn bộ bản án số: 83/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Z1. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật. Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Theo hồ sơ thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 13,5m^2 thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 8 phường Y1 được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 15, 3) theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 1326/BĐHT ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Z1 là đường đi công công do UBND phường Y1 quản lý, được thể hiện tại Văn bản số 12898/UBND-NC ngày 23/9/2020 của UBND thành phố Z1 và Tại Văn bản số 135/UBND-TN ngày 20/8/2018 của UBND phường Y1 cho biết " Phần đất tranh chấp là đất lấn đường, phường Y1 không giao cho cá nhân nào quản lý sử dụng, vẫn đang là đất do nhà nước quản lý" (bút lục số: 496, 788, 789).Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của UBND phường Y1 cũng xác định diện tích đất trên là đường đi công cộng, được thể hiện trên bản đồ địa chính từ năm 1996, hiện do UBND phường Y1 đang quản lý. Căn cứ điểm d khoản 1Điều 38 Luật xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 của Quốc Hội và Điều 208 luật đất đai năm 2013 thì UBND cấp xã có quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, buộc tháo dỡ công trình xây dựng không phép, khôi phục lại tình trạng ban đầu. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là không đúng thẩm quyền. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy bản án sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Z1, đình chỉ giải quyết vụ án. Đối với kháng cáo của ông ĐT, do bản án bị hủy và đình chỉ nên không xem xét. Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông ĐT làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của ông ĐT: Kháng cáo toàn bộ bản án số: 83/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Z1. Đề nghị Tòa phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xác minh đo đạc hiện nay các đương sự tranh chấp phần đất như sau:

* Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1984, vợ chồng Ông ĐT có mua 01 thửa đất diện tích ngang: 13,9m và chiều dài là 15,3m, tổng diện tích là 197,3m^2 của ông Phạm Từ và bà Hứa Thị Mẹo. Hiện nay là thửa đất số 164, 163 tờ bản đồ số 8 phường Y1, thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai. Năm 1992 Ông ĐT bán một phần đất cho ông NTL và bà LTH với diện tích 64,6m^2 thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8, phường Y1, thành phố Z1 như hiện nay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì Ông NTL, Bà TH xây dựng căn nhà để chừa một khoảng sân và mở lối đi ra phần diện tích đất công cộng của hẻm. Lối đi đó vẫn được sử dụng đến hiện tại. Năm 1995 ông NTL và bà LTH chuyển nhượng lại cho Ông N, Bà TH nhà và đất nêu trên nhưng chỉ viết giấy tay. Ông NTL và Bà TH đã được UBND thành phố Z1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701051330 ngày 12/9/2002. Đến năm 1998 Ông N Bà TH về ở tại căn nhà nói trên vẫn sử dụng lối đi như hiện nay. Đến ngày 13/02/2014 Ông NTL, Bà TH đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông N, Bà TH.

Qua đo đạc xem xét tại chỗ, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số: 5345/2020 ngày 06/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thì xác định vị trí đất tranh chấp tại thửa số 164, tờ bản đồ số 8 phường Y1, thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai có diện tích 13.2m^2 được giới hạn bởi các cột mốc (A,12,11,10,A), có xây dựng trụ cổng bằng gạch và phần cổng bằng khung sắt bọc lưới B40 tiếp giáp với thửa 163 là tường gạch xây, Ông ĐT sử dụng phần đất trên làm đường đi vào nhà ông vì nhà ông là điểm cuối của hẻm không còm lối đi nào khác. Phần đất tranh chấp nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây năm 2005 Ông ĐT xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên nhưng chỉ được cấp diện tích 129.6m^2 diện tích đất còn lại 13,2m^2 không được cấp mà hiện đang tranh chấp là đường đi công cộng, việc Ông ĐT xin đăng ký kê khai cấp đổi tăng thêm diện tích đất 13,2m^2 này là đất đường đi công cộng. Theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 1326/BĐHT ngày 23/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Z1 thì lối đi này là đường công cộng do Ủy ban phường Y1 quản lý và tại phiên tòa Ông ĐTN - Công chức địa chính xây dựng cho biết phần diện tích 13,2m^2 này là đường đi công công thuộc quyền quản lý của Ủy ban phường Y1. Đồng thời trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp phúc thẩm Tòa án đã gửi công văn yêu cầu UBND thành phố Z1 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh Z1 cung cấp "về hình thành, quản lý, sử dụng và các vấn đề phát sinh liên quan đối với phần diện tích 13,2m^2 nêu trên thì được trả lời thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban phường Y1. Như vậy, căn cứ vào bản đồ địa chính, căn cứ vào thông tin của đại diện Ủy ban phường Y1 cung cấp, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông ĐT và căn cứ vào quá trình quản lý đường đi của Ủy ban phường Y1 có đủ

cơ sở khẳng định phần diện tích 13,2m^2 đường đi Ông ĐT xây dựng công trình là đường đi công cộng và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Chính vì vậy, hành vi lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi hiện trạng đường đi công cộng của Ông ĐT là hành vi vi phạm gây cản trở giao thông công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định 180 ngày 07/12/2007 của Chính phủ. Như vậy, khi Ủy ban phường Y1 phát hiện hành vi vi phạm hành chính của Ông ĐT trên cơ sở phát hiện trực tiếp hoặc thông qua tố cáo thì Ủy ban phường Y1 phải căn cứ vào Nghị định số 43/2014; Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai để xử phạt vi phạm hành chính và buộc Ông ĐT phải thảo dở công trình xây dựng vi phạm; Việc Ủy ban phường Y1 không xử lý vi phạm hành chính, không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả và cưỡng chế trả lại hiện trạng đường đi mà hướng dẫn đương sự khởi kiện ra Tòa là không đúng chức trách, nhiệm vụ được giao.

Hơn nửa, Ông ĐT cho rằng đường đi 13,2m^2 nói trên có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích đất của ông Phạm Từ, bà Hứa Thị Mẹo mà trước kia gia đình ông đã nhận chuyển nhượng từ ông bà và ông cho rằng Ủy ban thành phố Z1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông đã cố tình làm sai lệch không cấp, không công nhận quyền sử dụng đất 13,2m^2 đất như trên mà đã tự biến thành cho rằng là lối đi công cộng thì Ông ĐT có thể khởi kiện Ủy ban thành phố Z1 theo quy định pháp luật bằng một vụ án hành chính để Ủy ban thành phố Z1 xác định lại chủ quyền của ông đối với phần đất đường đi công cộng này chứ ông không được tự ý xây dựng ngăn cản việc đi lại của các hộ dân khác.

Do đó vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính về quản lý đất đai. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217 ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án và chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án. Đối với nguyên đơn nếu cho rằng lấn chiếm đất công cộng, rào lối đi chung thì có quyền khiếu nại đến cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai để giải quyết; còn đối với Ông ĐT nếu ông cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của ông nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có quyền khiếu nại đến cơ quan Nhà nước về quản lý đất đai để giải quyết. Từ những nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 8, 164, 204, 205, 208 luật đất đai; Điều 22 Nghị định số 43/2014 của Chính phủ; Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tóa án nhân dân thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai và đình chỉ giải quyết vụ án. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên kháng cáo của Ông ĐT không xem xét.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản: Ông N và bà TH phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và Thẩm định giá tài

sản là 9.200.000đ (Chín triệu hai trăm ngàn đồng). (Theo Biên bản làm việc của Tòa án Z1 vào ngày 23/7/2019 BL 565). Ông N và Bà TH đã thanh toán xong.

Ông ĐT và bà TB phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.967.000đ đã thanh toán xong theo Biên bản quyết toán ngày 25/12/2020.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông ĐT và Bà TB không phải chịu.

Về án phí sơ dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông N và bà TH số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu số 007899 ngày 08/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 308 và Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự. điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 8, 164, 204, 205, 208 luật đất đai; Điều 22 Nghị định số 43/2014 của Chính phủ; Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PLUBTVQH12 ngày 13/3/2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Hủy bản án sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 về việc "Tranh chấp lối đi chung" của Tòa án nhân dân thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai. Đình chỉ giải quyết vụ án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản: Ông N và bà TH phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và Thẩm định giá tài sản là 9.200.000đ (Chín triệu hai trăm ngàn đồng). (Theo Biên bản làm việc của Tòa án Z1 vào ngày 23/7/2019 BL 565). Ông N và Bà TH đã thanh toán xong.

Ông ĐT và bà TB phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.967.000đ đã thanh toán xong theo Biên bản quyết toán ngày 25/12/2020.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông ĐT và Bà TB không phải chịu.

Về án phí sơ dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông N và bà TH số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu số 007899 ngày 08/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Z1, tỉnh Đồng Nai.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thành Dương Trần Phương Đông Trần Vĩnh Yên

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐN;
- TANDTp.Z1;
- Chi cục THADSTp. Z1;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Vĩnh Yên