TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 51/2021/DS-GĐT
Ngày 29-10-2021
V/v tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thuân;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Lê Văn Minh;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái -Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Cao R, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn 3, xã YT M, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Đ; cư trú tại: Số 11 ĐH, thị trấn ES, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2017).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1963 (chết năm 2017);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Cụ Phạm Thị T, sinh năm 1939;

2. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1968;

3. Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1988;

4. Anh Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1994;

Cùng cư trú tại: Thôn 8, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 266 ĐP, phường TC, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1962;

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1962;

Cùng cư trú tại: Thôn 1, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà Y: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 266 ĐP, phường TC, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017).

3. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1968; cư trú tại: thôn 8, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk;

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970; cư trú tại: thôn 3, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk;

5. Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện ES: Ông Nguyễn Đình T3 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 12/UQ-UBND ngày 14/2/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo "Đơn khởi kiện" ngày 15/11/2016 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Nguyên Cao R (do ông Phạm Xuân Đ là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 1991, gia đình ông Nguyễn Cao R có mở 01 con đường đi rộng 03 mét, dài khoảng 150 mét trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 03, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 1996, ông Đoàn Quang N3 có khai hoang 01 thửa đất liền kề với thửa đất của gia đình ông R (con đường dài 150 mét nêu trên lúc này có một phần nằm tại bờ ranh thửa đất của ông N3 và 1 phần cắt chéo nằm giữa đất của ông N3, nếu đi thẳng theo bờ ranh thì sẽ bị lầy lội do là vùng trũng), nay là thửa số 16a, tờ bản đồ số 03, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk.

Gia đình ông N3 sử dụng được khoảng 2 năm thì sang nhượng lại cho gia đình ông Nguyễn Trọng N. Năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện ES cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông N thuộc thửa số 16a, tờ bản đồ số 03 bao trùm lên đường đi mà gia đình ông R đã khai hoang từ trước, nhưng ông R không biết việc này; thực tế, ông R vẫn sử dụng con đường này để đi đến thửa đất của mình và không phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông N chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Văn L, nhưng không làm thủ tục. Năm 2013, ông L cày xới lối đi mà gia đình ông R đã khai hoang và sử dụng, nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 28/12/2015, khi tiến hành hòa giải với ông N tại Ủy ban nhân dân xã thì gia đình ông R mới biết việc ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm lên đường đi mà ông R đã khai hoang. Hiện nay, lối đi chung này đã bị ông L cày xới lên, nhưng gia đình ông R và các hộ xung quanh vẫn đi trên con đường này để đến rẫy của mình.

Do vậy, ông R yêu cầu vợ chồng ông N3 và vợ chồng ông L trả lại lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện ES cấp cho ông N3 năm 1999.

Bị đơn là ông Nguyễn Trọng N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị N1) trình bày:

Năm 1997, ông có nhận sang nhượng của ông Đoàn Quang N3 01 thửa đất tại thôn 03, xã YTM (việc sang nhượng bằng miệng, không có giấy tờ) với diện tích khoảng 6.502m2. Khi nhận đất ông N3 có nói là ông R có ruộng ở phía trong, nên ông R đi nhờ lối đi trên đất ông.

Năm 1999, ông được Ủy ban nhân dân huyện ES cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất sang nhượng của ông N3. Năm 2007, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Phạm Văn L, nhưng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông L không viết giấy tờ gì và đến nay các bên cũng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định (Giấy chứng nhận vẫn đứng tên ông). Tuy nhiên, giữa gia đình ông và gia đình ông L không tranh chấp và ông đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Từ khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông N3, thì ông vẫn cho ông R đi qua đất để đến ruộng của ông R. Năm 2007, khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông thì ông L vẫn đồng ý để ông R đi qua đất ông L, nhưng phải gọn vào thửa đất chứ không được sử dụng lối đi cũ, nên xảy ra tranh chấp. Diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông N3, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn L trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bị đơn và cho rằng gia đình ông hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất nhưng vẫn cho gia đình ông R đi nhờ, hiện đất có tranh chấp nên ông đợi kết quả giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk (do ông Nguyễn Đình T3 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ES là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là đúng trình tự, thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 12/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cao R

- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y phải có nghĩa vụ trả lối đi chung cho vợ chồng ông Nguyễn Cao R và bà Nguyễn Thị T có chiều rộng 03 mét, chiều dài 156 mét tại thửa đất số 16a, tờ bản đồ số 3, xã YTM, huyện ES (Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P133399 ngày 13/12/1999 được UBND huyện ES cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng N). Lối đi chung chia thành hai đoạn, cụ thể: Đoạn 1 xuất phát từ con đường đi chung của các hộ dân được tính từ mép rẫy của vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y đi men theo bờ ranh giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị L1 dài 58,5 mét; đoạn 2 đi cắt chéo vào đất rẫy của vợ chồng ông Phạm Văn L đến mép đất rẫy của bà Nguyễn Thị D dài 97,5 mét (cũng rộng 3 mét). Điểm cuối của đoạn 2, về hướng tây cách mép rẫy của bà Nguyễn Thị L1 dài 66,5 mét, về hướng đông cách mép rẫy ông Nguyễn Viết T4 dài 50 mét.

- Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P133399 ngày 13/12/1999 được Ủy ban nhân dân huyện ES cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng N.

Vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để cấp lại Giấy chứng nhận cho đúng với đối tượng sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/7/2017, ông Phạm Văn L có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 02/7/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn L, giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao R. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Y trả lối đi chung cho vợ chồng ông Nguyễn Cao R và bà Nguyễn Thị T2 để sử dụng làm lối đi chung cho nhiều hộ gia đình có sử dụng bất động sản liền kề nằm phía trong đất của ông Nguyễn Trọng N. Lối đi chung có chiều rộng 3m, chiều dài 156m nằm trên thửa đất số 16a, tờ bản đồ số 13 xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án phúc thẩm).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 133399 do Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/12/1999 cho ông Nguyễn Trọng N, buộc Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Đặng Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn L có đơn đề nghị xem xét lại Bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 18/01/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện ES, tỉnh Đắk Lắk có Công văn số 145/CCTHADS đề nghị kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2021/KN-DS ngày 01/7/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất có lối đi chung tọa lạc tại thôn 03, xã YTM, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk do hộ ông Đoàn Quang N3 quản lý, sử dụng có từ trước năm 1993 và trong quá trình quản lý, sử dụng đã hình thành một lối đi chung đi qua thửa đất của ông N3 cho nhiều hộ sử dụng, trong đó có hộ ông Nguyễn Cao R, lối đi chung này có chiều rộng 03 mét, chiều dài 156 mét.

[2] Năm 1997, ông Đoàn Quang N3 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Trọng N, nhưng hai bên không làm giấy tờ chuyển nhượng, không nêu rõ cụ thể diện tích đất chuyển nhượng; ông N đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện ES, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, trong đó có cả diện tích đất lối đi chung. Năm 2007, hộ ông N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho hộ ông Phạm Văn L, hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, hiện nay hộ ông L đang quản lý, sử dụng đất.

[3] Tại Tòa án, ông N3 khai rằng, khi ông sử dụng đất thì hiện trạng lối đi đã có, nên khi ông chuyển nhượng cho ông N ông vẫn giữ nguyên hiện trạng của con đường (không chuyển nhượng lối đi cho hộ ông N). Thực tế, từ khi hộ ông N3 quản lý, sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho hộ ông N và hộ ông N chuyển nhượng

lại cho hộ ông L, trên đất vẫn tồn tại lối đi chung và hiện nay hộ ông R vẫn sử dụng lối đi này. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện ES cấp cho ông Nguyễn Trọng N và buộc vợ chồng ông L, bà Y trả lại lối đi chung cho vợ chồng ông R, bà T để sử dụng cho nhiều hộ gia đình có sử dụng đất nằm phía trong đất của ông N là có cơ sở và phù hợp với thực tế sử dụng.

[4] Tuy nhiên, tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm xác định điểm xuất phát đoạn 1 con đường đi chung của các hộ dân được tính từ mép rẫy của vợ chồng ông L, bà Y đi men theo bờ ranh giáp đất nhà bà L1 dài 58,5 mét, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất thực địa để xác định mép rẫy của ông L, bà Y nằm ở vị trí nào của thửa đất, mà buộc vợ chồng ông L, bà Y trả lối đi chung cho vợ chồng ông R, bà T2 có chiều rộng 3 mét, chiều dài 156 mét tại thửa đất số 16a, tờ bản đồ số 3, xã YTM, huyện ES là có thiếu sót. Tại phần quyết định của Bản án phúc thẩm (có kèm theo sơ đồ bản vẽ), nhưng sơ đồ bản vẽ này không thể hiện chiều dài cạnh phía Nam bắt đầu của lối đi chung tính theo hướng đi vào rẫy của ông R, bà T2 nên cũng không thể xác định được điểm cố định để tính chiều rộng của lối đi chung 03m. Tại Công văn số 228/CV-TA ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (kèm theo Biên bản làm việc ngày 15/6/2021 giữa Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk với Chi cục Thi hành án dân sự huyện ES) cũng cho rằng quyết định của Bản án phúc thẩm có sai sót, chưa thể hiện chiều dài cạnh phía Nam bắt đầu của lối đi chung tính theo hướng đi vào rẫy của ông R, bà T2 nên không thể xác định điểm cố định để tính chiều rộng của lối đi chung là 03 mét. Thực tế, Chi cục Thi hành án dân sự huyện ES cũng không thi hành được Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, nên cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm, Bản án dân sự phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại nhằm đảm bảo cho việc thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2021/KN-DS ngày 01/7/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vụ án "Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Cao R với bị đơn là ông Nguyễn Trọng N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thuân