

Bản án số: **14/2019/DS -PT**

Ngày 11/4/2019

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Ma Hồng Thắng**
Các Thẩm phán: Ông **Hà Văn Chương**
Ông **Ma Ngọc Trung**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Ánh Nguyệt** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:* Bà **Đậu Thị Tuyết Hảo**- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS - ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2018/QĐ-PT, ngày 21 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tự L**, sinh năm 1962. (Có mặt).

ĐKKHKT: Thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Nơi ở: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Trần Văn Y– Luật sư Văn phòng Luật sư A tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Số 14 đường N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018) (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn: Bà **Ma Thị Đ**, sinh năm 1940. (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Chị Nguyễn Thị Kim E, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017). (Có mặt).

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

3.1. Bà Mai Thị U, sinh năm 1962. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang

3.2. Trung tâm Thủy sản D.

Địa chỉ: Thôn R, xã X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh Z; chức vụ: Giám đốc. (Có mặt).

3.3. Anh Phí Bá M, sinh năm 1963. (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Chị Nguyễn Thị Kim E, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2018). (Có mặt).

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim E, sinh năm 1972. (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

3.5. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

3.6. Ủy ban nhân dân xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thế P– Chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Tự L, bị đơn bà Ma Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm Thủy sản D (Do Ông Phạm Mạnh Z; chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tự L và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Y trình bày:

Năm 1997 gia đình ông có nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và hoa màu của ông Phạm Văn K tại thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi nhận chuyển nhượng được hai năm mới lập văn bản chuyển nhượng (Đơn xin nhượng nhà và hoa màu ngày 23/7/1999), khi nhận chuyển nhượng ông cũng không tìm hiểu kỹ về diện tích đất này, vì lúc đó Nhà nước chưa cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc mua bán giữa ông với ông K là mua bán nhà và hoa màu, đất đai thuộc công thổ quốc gia, không được phép chuyển nhượng, mua bán, nhưng các bên hiểu với nhau là nhà và hoa màu chuyển nhượng phải gắn liền với diện tích đất. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng, diện tích đất này đã có sẵn một con đường đi vào nhà ông, là bờ ao ngăn giữa ao của Trung tâm Thủy sản D với ao của bà Ma Thị Đ, gia đình ông vẫn sử dụng con đường đó làm lối đi vào nhà ổn định. Năm 2011, gia đình ông chuyển ra tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S sinh sống thì bà Ma Thị Đ đã xây tường rào bít kín con đường là lối đi vào nhà ông. Mặc dù gia đình ông chuyển ra thị trấn S sinh sống nhưng vẫn thường xuyên đi về ngôi nhà cũ để chăm sóc, quét dọn nhà cửa, thờ cúng. Việc bà Đ xây bít kín con đường là lối đi vào nhà ông đã gây khó khăn cho việc đi lại của gia đình ông. Ông xác định con đường là lối đi chung, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông và cũng không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Đ mà là khoảng đất lưu không, thuộc quyền quản lý của

chính quyền địa phương, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Đ được cấp có diện tích 1000m², trong khi đó tổng diện tích đất hiện tại bà Đ đang sử dụng theo bản đồ đo đạc năm 2012 là 1.350,6m² và tại Biên bản làm việc ngày 10/8/2010 của Ủy ban nhân dân xã H đã xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi không nằm trong diện tích đất mà bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đ phải tháo dỡ phần tường rào xây gạch xi măng, một cạnh bám đường bê tông, một cạnh giáp đất phía trong nhà ông, trả lại cho gia đình ông được quyền sử dụng tổng diện tích đất 91,08m² (theo diện tích đo đạc thực tế) để làm lối đi. Đối với phần xây kè đá dọc theo lối đi giáp ao trại cá và đất nhà ông, ông đã xác định phần xây kè đá này không ảnh hưởng tới lối đi nên ông không yêu cầu bà Đ tháo dỡ.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ma Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Kim E trình bày:

Năm 1966, vợ chồng bà (Đ) khai phá được diện tích đất tại thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi khai phá, vợ chồng bà đã đào ao, thả cá. Khi đào ao, ông bà lấy đất đắp thành bờ, liền kề với ao nhà bà là ao nhà ông I (con trai là O). Đến khoảng năm 1979, gia đình bà đã đổi ao cho nhà ông I để tiện sử dụng, ông I sử dụng ao nhà bà, còn bà sử dụng ao nhà ông I, khi đổi ao thì đổi luôn cả bờ ao, sau khi đổi ao thì vợ chồng bà tiếp tục đắp bờ ao cho chắc chắn. Thời gian sau Trại cá thu hồi ao của ông I và cấp đất cho ông I ở nơi khác, còn bà vẫn sử dụng ao và bờ ổn định. Trong quá trình sử dụng, ông Phạm Văn K có hỏi vợ chồng bà cho mượn bờ ao để đi nhờ vào đất nhà ông K, bà nhất trí cho ông K đi nhờ, ngoài lối đi nhờ qua bờ ao nhà bà thì ông K vẫn còn có lối đi khác. Năm 1997, ông K chuyển nhượng nhà đất cho nhà ông L, gia đình ông L vẫn tiếp tục sử dụng đường bờ ao mà trước đây ông K mượn của nhà bà Đ để làm lối đi, do nề chỗ quen biết nên bà vẫn để cho nhà ông L đi nhờ qua bờ ao nhà bà. Năm 2006 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ao trong đó có cả bờ ao, lúc này bà vẫn để ông L đi nhờ. Năm 2009, bà Đ đã yêu cầu gia đình ông L tự tạo lối đi khác nhưng gia đình ông L không thực hiện, đến năm 2011 gia đình ông L chuyển ra tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S xây nhà sinh sống, đồng thời lúc đó gia đình bà không có nhu cầu thả cá vì thiếu nguồn nước nên bà đã đổ đất lấp ao để trồng cây và mua vật liệu về xây kè bờ ao cho đỡ sạt lở với ao của Trại cá và xây tường rào. Bà xác định diện tích đất tranh chấp là bờ ao của gia đình bà nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị U trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Tự L, bà nhất trí với quan điểm của ông L và xác định con đường là lối đi vào nhà bà tại thôn C, xã H, huyện S, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ma Thị Đ mà thuộc quyền quản lý của chính quyền địa phương, bà xác định ngoài con đường hiện đang có tranh chấp thì hiện tại không còn con đường nào khác để đi vào nhà bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đ phải tháo dỡ phần tường rào xây bít kín lối đi bám theo đường bê tông có chiều rộng 03m, phía trong bám theo đất của nhà bà có chiều rộng 5,25m, trả lại cho gia đình bà lối đi có diện tích 91,08m² (theo diện tích đo đạc thực tế).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Trung tâm Thủy sản D do Ông Phạm Mạnh Z - Chức vụ: Giám đốc trình bày:

Theo hồ sơ quản lý của Trung tâm Thủy sản D đối với Trại cá huyện S thì diện tích đất mà ông Nguyễn Tự L và bà Ma Thị Đ hiện nay đang tranh chấp liền kề với ao Trại cá S, do vậy một phần của diện tích đất này cũng là bờ ao của trại cá, bờ ao này thuộc quyền sử dụng chung của Trại cá S và bà Ma Thị Đ. Do nhu cầu sản xuất, năm 2007 Trung tâm Thủy sản D có thuê Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đo vẽ lại toàn bộ diện tích đất ao của Trung tâm Thủy sản D ở xã H và thị trấn S để làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong diện tích đo vẽ có diện tích đất ao trại cá thuộc thôn C, xã H, huyện S. Đến nay, Trung tâm Thủy sản D vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thôn C, xã H, huyện S do có tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ liền kề. Ngoài bản đồ thuê đo vẽ lại năm 2007 Trung tâm Thủy sản D không có giấy tờ nào khác để chứng minh quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thôn C, xã H, huyện S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự L, nếu gia đình ông L không có lỗi đi thì Trung tâm Thủy sản D tạo điều kiện cho gia đình ông L đi nhờ phần diện tích đất bờ ao thuộc quyền quản lý của Trung tâm Thủy sản D, là $\frac{1}{2}$ bờ ao hiện có tranh chấp, tính từ đường bê tông đến đất nhà ông L, còn về tranh chấp giữa ông L và bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phí Bá M và chị Nguyễn Thị Kim E thống nhất quan điểm như sau:

Ngày 25/12/2008, vợ chồng anh M, chị E được bà Ma Thị Đ tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 1000m² (một nghìn mét vuông), là toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng tại thửa số 119 (02566.15A.119) tờ bản đồ số 15A thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Có lập "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H, huyện S. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, chị E có làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng chị nhưng xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Tự L nên chưa làm được. Anh, chị xác định diện tích đất tranh chấp là bờ ao của gia đình chị, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chị là bà Ma Thị Đ, anh chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự L. Do hiện nay anh chị chưa làm xong thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, nên mọi quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh liên quan đến tranh chấp với ông Nguyễn Tự L sẽ đều do bà Ma Thị Đ thực hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K tại biên bản lấy lời khai trình bày:

Năm 1997 ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tự L ngôi nhà và hoa màu trên diện tích đất tại thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, giá chuyển nhượng là 9.000.000đ (Chín triệu đồng). Việc chuyển nhượng thực tế, giao tiền được thực hiện vào năm 1997 nhưng đến ngày 23/7/1999 thì mới làm Đơn xin nhượng nhà và hoa màu, có xác nhận của chính quyền địa phương. Trong Đơn xin nhượng nhà và hoa màu ngày 23/7/1999 không thể hiện kích thước, diện

tích thửa đất chuyển nhượng, chỉ chuyển nhượng nhà và hoa màu trên đất, không chuyển nhượng đất vì khi đó nhận thức chung của mọi người thì đất đai là của quốc gia nên không được phép mua bán, chuyển nhượng. Khi bàn giao nhà và hoa màu thì có chỉ rõ ranh giới và các cạnh tiếp giáp, diện tích cụ thể của diện tích đất là toàn bộ diện tích đất hiện nay ông L bà U đang sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà và hoa màu, diện tích đất hiện đang có tranh chấp đã là lối đi và là bờ ao ngăn cách giữa ao của bà Đ và ao của Trung tâm thủy sản. Ông xác định diện tích đất hiện đang tranh chấp là bờ ao của gia đình bà Đ, vì năm 1979 khi gia đình ông chuyển về đây sinh sống ông đã trực tiếp sang hỏi vợ chồng bà Đ để đi nhờ bờ ao nhà bà Đ làm lối đi cho thuận tiện, ngoài ra lúc đó còn có các lối đi khác là lối đi qua nhà ông bà ĐT, lối đi qua Trạm máy điện và lối đi qua bờ ao của trại cá. Bốn lối đi này khi đó gia đình ông vẫn đi lại bình thường, khi nhượng nhà và hoa màu cho gia đình ông L thì ông cũng không nói rõ cho ông L bà U biết là các lối đi vào nhà do ông mượn, đi nhờ qua đất của người khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, do ông Lương Thế P- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã trình bày tại biên bản lấy lời khai:

Ngày 25/12/2008, Ủy ban nhân dân xã H có chứng thực "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa bà Ma Thị Đ với vợ chồng anh Phí Bá M, chị Nguyễn Thị Kim E đối với diện tích đất 1000m² thửa đất số 119 tờ bản đồ số 15A thôn C, xã H, huyện S. Các bên ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm chứng thực các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; diện tích đất trong hợp đồng tặng cho không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2017; không nhất trí với kết quả định giá tài sản ngày 04/4/2017 nhưng không yêu cầu định giá lại, ông L cho rằng phải định giá diện tích đất có tranh chấp theo giá đất nuôi trồng thủy sản và áp theo khung giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, có đơn giá là 21.000đ/m² (Hai mươi mốt nghìn đồng một mét vuông), thành tiền là 1.912.000đ (Một triệu chín trăm mười hai nghìn đồng); bà Đ cho rằng diện tích đất tranh chấp có giá thị trường là 50.000.000đ/m (Năm mươi triệu đồng một mét) tám mươi, thành tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); các bên đương sự thừa nhận diện tích tranh chấp là bờ ao ngăn cách giữa ao của bà Đ với ao của Trung tâm Thủy sản D, hiện trạng từ trước tới nay, ao của bà Đ có vị trí cao hơn so với ao của Trung tâm thủy sản, nên khi bà Đ tháo ao thì nước sẽ chảy từ ao của bà Đ sang ao của Trung tâm Thủy sản D

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS - ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 165, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự L về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

- Buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ tường rào, xây bằng gạch xi măng cát (không trát), gồm 03 (ba) đoạn: Đoạn 1 xây trên cạnh phía Nam, có chiều dài 2,6m, chiều cao 1,28m; đoạn 2 xây trên cạnh phía Bắc, có chiều dài 4,3m, chiều cao 0,85m; đoạn 3 xây trên cạnh phía Bắc, có chiều dài 5,2m, chiều cao 0,7m.

- Giao cho ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U được quyền sử dụng 91,08m² đất, là một phần diện tích của thửa đất số 119 tờ bản đồ 15A bản đồ 299 (là thửa 19, tờ bản đồ số 34 đo đạc năm 2012) tại thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang để làm lối đi riêng của hộ gia đình ông L, bà U.

Diện tích đất có sơ đồ kèm theo không tách rời bản án và được xác định bởi các điểm nối liền liên tục 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1. Trong đó phía Nam giáp đường bê tông (đi thôn Tứ Thông); phía Tây giáp diện tích đất của ông Nguyễn Tự L và ao trại cá của Trung tâm Thủy sản D; phía Bắc giáp thửa đất số 14 của ông Nguyễn Tự L; phía Đông giáp với thửa 19 của bà Ma Thị Đ.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền 39.540.500đ (*Ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng*).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Ma Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tự L số tiền 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

Khoản tiền phải thanh toán kể từ khi bản án có hiệu L pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu các bên chậm nộp thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/8/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tự L, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S với lý do:

- Việc thẩm định, định giá của Hội đồng định giá và kết quả định giá ngày 18/7/2018 là chưa có căn cứ, vi phạm điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bởi lẽ: Diện tích đất đang tranh chấp là đất bờ ao được dùng làm đường đi là đất

nuôi trồng thủy sản không thể coi đây là đất ở; Việc khảo sát giá thị trường không có căn cứ vì trong quá trình khảo sát không thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ xung quanh được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật trước và sau thời điểm Tòa thụ lý vụ án nên kết quả khảo sát là ý kiến chủ quan của một người không thể làm căn cứ pháp lý được nên việc định giá phải căn cứ vào giá đền bù theo quyết định số 01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành về giá đất 5 năm (2015-2019) đất nuôi trồng thủy sản là $21.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 91,08\text{m}^2$ đất tranh chấp = 1.912.000đ.

- Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng đúng luật, giải quyết vụ án thiếu căn cứ, không khách quan, cụ thể: Diện tích đất đang tranh chấp là lối đi và là bờ ao của Trại cá giống S thuộc Trung tâm Thủy sản D, không thuộc diện tích đất của bà Ma Thị Đ bởi lẽ: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD780653 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 20/6/2006 có diện tích 1.000m^2 , thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ, căn cứ Điều 105, 107 Luật đất đai năm 2003 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất và Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất thì bà Đ chỉ được quyền sử dụng diện tích 1000m^2 và phải sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất được Nhà nước giao. Nhưng khoảng năm 2008, 2009 bà Đ đổ đất lấp ao tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm đã làm thay đổi hiện trạng đất, theo sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của nhà bà Đ năm 2012 diện tích đất tăng 350m^2 và các cạnh của thửa đất có biến động, chiều dài cạnh tiếp giáp mặt đường đo thực tế 42,76m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 34m, tăng 8,76m, chiều dài tiếp giáp nhà ông bị triệt tiêu một cạnh trong đó các cạnh tiếp giáp theo chiều rộng phía nhà ông, nhà ông F có bờ rào xây cố định khi xây dựng không xảy ra tranh chấp, phần tiếp giáp đường bê tông cố định, phần tiếp giáp ao của trại cá giống S không cố định nên bị bà Đ đổ đất lấn chiếm, cụ thể: Theo bản đồ 299, thửa số 24, tờ bản đồ số 15A-199 có diện tích 1112m^2 có vị trí tiếp giáp liền kề với thửa đất của bà Đ được đo năm 2015 còn 816m^2 , thiếu 306m^2 .

Từ các phân tích trên có đủ căn cứ pháp lý để khẳng định diện tích đất đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của bà Đ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả số tiền hơn ba mươi chín triệu đồng cho bà Đ để được sử dụng đất làm lối đi là trái quy định của pháp luật. Nếu có phải nộp tiền để có lối đi thì ông phải nộp cho Trại cá giống S – Trung tâm Thủy sản D theo giá đất nuôi trồng thủy sản. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ các công trình được xây dựng trái phép trả lại diện tích $91,3\text{m}^2$ là bờ ao cũng là lối đi của gia đình ông và trại cá giống S.

Ngày 30/8/2018 và ngày 04/9/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Ma Thị Đ, đơn kháng cáo có nội dung: Đất của gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho riêng cá nhân bà, gia đình bà hiện nay ngoài bà còn có con trai bà là Nguyễn Văn T1 sinh năm 1977 nhưng khi giải quyết mọi việc Tòa án đã không hỏi ý kiến của con trai bà làm ảnh

hưởng đến quyền lợi của bà và các con bà; Bà không nhất trí với việc Tòa án xử cho ông L lối đi trên đất của gia đình bà vì các lý do sau: Ngoài lối đi mà Tòa xử cho ông L còn nhiều lối đi khác có thể đi vào đất nhà ông L; giá đất mà Tòa án tuyên ông L phải trả cho gia đình bà không phù hợp với giá thị trường, vì gần 100m đất nếu bán cùng thời điểm hiện nay thấp nhất cũng phải được 120.000.000đ.

Ngày 11/01/2019 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm Thủy sản D, đơn kháng cáo đề ngày 09/01/2019 có nội dung: Bản án sơ thẩm ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện S đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Trung tâm Thủy sản D bởi lẽ: Trại cá S là đơn vị trực thuộc Trung tâm thủy sản được thành lập từ trước năm 1970, được Nhà nước giao đất với tổng diện tích khoảng 100.000 m², trong đó ao tại thửa số 24, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299, diện tích 1.112m²(đây là ao liền kề với diện tích đất nhà bà Đ hiện đang có tranh chấp). Đến năm 2007 toàn bộ diện tích của Trại cá S được đo đạc lại còn 88.198m², trong đó: Ao tại thửa số 24, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299, diện tích còn lại 816m² (giảm 296m²).

Đối với diện tích đất nhà bà Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 780653, do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 20/6/2006 có diện tích 1.000m², thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của nhà bà Đ ngày 14/9/2015 diện tích 1.350m² (tăng 350m²), trong đó: có chiều dài tiếp giáp với đường bê tông của thôn tăng đột biến, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều dài 34m, đo thực tế 42m (trong đó 2 cạnh tiếp giáp với 2 hộ ông F và ông L được cố định). Từ căn cứ trên diện tích đất 91,08m² đang tranh chấp được xác định thuộc quyền sử dụng của Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang. Vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải trả tiền sử dụng đất cho bà Đ để có lối đi là trái quy định của pháp luật. Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang kháng cáo toàn bộ nội dung bản án và đề nghị:

1. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S xét xử ngày 17/8/2018 buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ các công trình được xây dựng trái phép, trả lại diện tích đất 91,3m² là bờ ao của Trại cá S thuộc Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang.

2. Sau khi xác định chính xác diện tích đất tranh chấp trên thuộc quyền quản lý của Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang, đơn vị sẽ tạo điều kiện cho gia đình ông Nguyễn Tự L và chị Mai Thị U mượn để làm đường đi lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tự L và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn Y giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị:

Việc thẩm định, định giá của Hội đồng định giá và kết quả định giá ngày 18/7/2018 là chưa có căn cứ, vi phạm Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bởi lẽ: Diện tích đất đang tranh chấp là đất bờ ao được dùng làm đường đi là đất nuôi trồng thủy sản không thể coi đây là đất ở; Việc khảo sát giá thị trường không có căn cứ, nên việc định giá phải căn cứ vào giá đền bù theo quyết định số

01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành về giá đất 5 năm (2015-2019) đất nuôi trồng thủy sản là 21.000đ/m².

Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng đúng luật, giải quyết vụ án thiếu căn cứ, không khách quan, cụ thể: Diện tích đất đang tranh chấp là lối đi và là bờ ao của Trại cá giống S thuộc Trung tâm Thủy sản D, không thuộc diện tích đất của bà Ma Thị Đ bởi lẽ: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD780653 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 20/6/2006 có diện tích 1000m², thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ, căn cứ Điều 105, 107 Luật đất đai năm 2003 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất và Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất thì bà Đ chỉ được quyền sử dụng diện tích 1000m² và phải sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất được Nhà nước giao. Nhưng khoảng năm 2008, 2009 bà Đ đổ đất lấp ao tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm đã làm thay đổi hiện trạng đất, theo sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của nhà bà Đ năm 2012 diện tích đất tăng 350m² và các cạnh của thửa đất có biến động, chiều dài cạnh tiếp giáp mặt đường đo thực tế 42,76m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 34m, tăng 8,76m, chiều dài tiếp giáp nhà ông L bị triệt tiêu một cạnh trong đó các cạnh tiếp giáp theo chiều rộng phía nhà ông L, nhà ông F có bờ rào xây cố định khi xây dựng không xảy ra tranh chấp, phần tiếp giáp đường bê tông cố định, phần tiếp giáp ao của trại cá giống S không cố định nên bị bà Đ đổ đất lấn chiếm, cụ thể: Theo bản đồ 299, thửa số 24, tờ bản đồ số 15A-119 có diện tích 1.112m² có vị trí tiếp giáp liền kề với thửa đất của bà Đ được đo năm 2015 còn 816m², thiếu 296m².

Do vậy, diện tích đất đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của bà Đ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả số tiền hơn ba mươi chín triệu đồng cho bà Đ để được sử dụng đất làm lối đi là trái quy định của pháp luật. Nếu có phải nộp tiền để có lối đi thì ông L phải nộp cho Trung tâm Thủy sản D theo giá đất nuôi trồng thủy sản. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ các công trình được xây dựng trái phép trả lại diện tích 91,08m² đất là bờ ao cũng là lối đi của gia đình ông L và Trại cá giống S.

Bị đơn bà Ma Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim E đề nghị:

Xác định diện tích đất tranh chấp là bờ ao của gia đình bà nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự L. Bà Đ, chị E không nhất trí với việc Tòa án xử cho ông L lối đi trên đất của bà Đ vì các lý do sau: Ngoài lối đi mà Tòa xử cho ông L còn nhiều lối đi khác có thể đi vào đất nhà ông L; giá đất mà Tòa án tuyên ông L phải trả cho gia đình bà không phù hợp với giá thị trường, vì gần 100m đất nếu bán cùng thời điểm hiện nay thấp nhất cũng phải được 120.000.000đ.

Tại phiên tòa bị đơn rút một phần kháng cáo về nội dung: Đất của gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho riêng cá nhân bà, gia đình bà hiện nay ngoài bà còn có con trai bà là Nguyễn Văn T1

sinh năm 1977 nhưng khi giải quyết mọi việc Tòa án đã không hỏi ý kiến của con trai bà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các con bà, nhưng qua xác minh của Tòa án và đơn đề nghị của các con bà Đ đều xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD780653 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 20/6/2006 có diện tích 1000m², thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ là của riêng bà Ma Thị Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang đề nghị:

Diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang. Vậy Tòa cấp sơ thẩm buộc ông L phải trả tiền sử dụng đất cho bà Đ để có lối đi là trái quy định của pháp luật. Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ các công trình được xây dựng trái phép, trả lại toàn bộ diện tích đất 91,08m² là bờ ao của Trại cá S thuộc Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang. Sau khi xác định chính xác diện tích đất tranh chấp trên thuộc quyền quản lý của Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang, đơn vị sẽ tạo điều kiện cho gia đình ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U mượn để làm đường đi lại.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tự L, bị đơn bà Ma Thị Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm Thủy sản D hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tự L và Trung tâm Thủy sản D; không chấp nhận kháng cáo của bà Ma Thị Đ sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S theo hướng như sau:

* Chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông L, Trung tâm Thủy sản D sửa bản án sơ thẩm: Buộc bà Đ tháo dỡ tường rào xây trên diện tích giao cho ông L, bà U làm lối đi. Ông Nguyễn Tự L, bà Mai Thị U được quyền sử dụng diện tích đất để làm lối đi riêng của hộ gia đình như sau:

Đoạn 1: Được quyền sử dụng diện tích 77,8 m² là 01 phần diện tích của thửa đất số 119 thuộc tờ bản đồ số 15A bản đồ 299 (nay là thửa 19, tờ bản đồ số 34 đo đạc năm 2012) đã được cấp GCNQSD đất cho bà Đ. Ông L, bà U có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ giá trị đất bằng tiền mặt theo kết quả định giá tài sản ngày 18/7/2018;

Đoạn 2: Được quyền sử dụng diện tích 9,6 m² đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 34 thuộc quyền quản lý, sử dụng của Trung tâm Thủy sản D. Ông L, bà U có nghĩa vụ bồi thường giá trị tiền sử dụng đất cho Trung tâm thủy sản khi có yêu cầu.

Đoạn 3: Được quyền sử dụng diện tích 10,6 m² đất thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 34 thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Nguyễn Tự L.

(Kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp đo vẽ ngày 26/3/2019)

* Không chấp nhận kháng cáo của bà Ma Thị Đ về việc mở lối đi cho gia đình ông Nguyễn Tự L. Tại phiên tòa bà Đ, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ rút 01 phần yêu cầu kháng cáo với nội dung: Đất của gia đình được Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp riêng cho cá nhân bà, hiện nay ngoài bà còn có con trai Nguyễn Văn T1 nhưng khi giải quyết Tòa án đã không hỏi ý kiến làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các con. Đề nghị HĐXX đình chỉ nội dung này.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Các phần khác giữ nguyên bản án sơ thẩm và xác định phần án phí đương sự phải chịu 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Tự L khởi kiện bà Ma Thị Đ yêu cầu bà Đ phải tháo dỡ tường rào xây trên đất và trả lại cho gia đình ông 91,08m² đất để làm lối đi riêng, tại cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa các bên trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi qua bất động sản liền kề” theo quy định tại điều 275 BLDS 2005.

[2] Về kháng cáo của Trung tâm Thủy sản D, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/01/2019 đại diện Trung tâm Thủy sản D trình bày chưa nhận được bản án sơ thẩm số 57/2018/DS - ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S (Trung tâm thủy sản vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm). Đối chiếu với các tài liệu trong hồ sơ thấy rằng việc tổng đạt bản án sơ thẩm của cấp sơ thẩm chưa hợp lệ, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt lại bản án sơ thẩm nêu trên cho Trung tâm Thủy sản D vào ngày 09/01/2019, ngày 11/01/2019 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của Trung tâm Thủy sản D, đơn kháng cáo đề ngày 09/01/2019, việc kháng cáo là hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Tự L cho rằng: Việc thẩm định, định giá của Hội đồng định giá và kết quả định giá ngày 18/7/2018 là chưa có căn

cứ, vi phạm điều 104 Bộ luật tổ tụng dân sự năm 2015, diện tích đất đang tranh chấp là đất bờ ao được dùng làm đường đi là đất nuôi trồng thủy sản không thể coi đây là đất ở; Việc khảo sát giá thị trường không có căn cứ, nên việc định giá phải căn cứ vào giá đền bù theo quyết định số 01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành về giá đất 5 năm (2015-2019) đất nuôi trồng thủy sản là $21.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 91,08\text{m}^2$ đất tranh chấp = 1.912.000đ.

Theo quy định tại Điều 36 Luật đất đai 2003- quy định về Chuyển mục đích sử dụng đất: Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất;

Do việc chuyển mục đích sử dụng đất của bà Đ từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm không nằm trong các trường hợp phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo khoản 1 Điều 36 Luật đất đai năm 2003, nên bà Đ không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với Ủy ban nhân dân xã nơi có đất, thực tế bà Đ đã có đơn đề nghị với Ủy ban nhân dân xã H. Do vậy việc Hội đồng định giá ngày 18/7/2018 thống nhất định giá đất theo giá thị trường $400.000\text{đ}/1\text{m}^2$ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật (Tính trị giá đất, trị giá mét vuông tường xây và mét khối kê đá áp dụng theo kết quả định giá ngày 18/7/2018).

[4] Đối với nội dung kháng cáo của ông L và Trung tâm Thủy sản D về diện tích đất nhà bà Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 780653, do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 20/6/2006 có diện tích 1.000m^2 , thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của nhà bà Đ ngày 14/9/2015 diện tích 1.350m^2 (tăng 350m^2), trong đó: có chiều dài tiếp giáp với đường bê tông của thôn tăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều dài 34m, đo thực tế 42m (trong đó 2 cạnh tiếp giáp với 2 hộ ông F và ông L được cố định), do vậy diện tích đất đang tranh chấp được xác định thuộc quyền sử dụng của Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S xét xử ngày 17/8/2018 buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ

các công trình được xây dựng trái phép, trả lại toàn bộ diện tích đất $91,3\text{m}^2$ là bờ ao của Trại cá S thuộc Trung tâm thủy sản tỉnh Tuyên Quang.

Tuy nhiên, tại phiên tòa các đương sự đều xác định: Bờ ao ngăn cách thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ và Ao tại thửa số 24, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 của Trung tâm Thủy sản D vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi, do vậy Hội đồng xét xử chỉ xem xét bờ ao ngăn cách giữa 02 thửa đất trên là của bà Đ hay của Trung tâm Thủy sản D hoặc của cả hai. Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ và quá trình hỏi, tranh luận tại phiên tòa và xem xét hiện trạng thửa đất thấy rằng, sự biến động về diện tích đất giữa các thời kỳ là do phương pháp đo vẽ khác nhau, không có việc bà Đ xê dịch, thay đổi vị trí bờ ao ngăn cách (ranh giới) giữa 02 thửa đất. Các tài liệu xác minh cũng như các bên thừa nhận, thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 đứng tên bà Ma Thị Đ (Trước đó là ao đã được bà Đ lấp đất) cao hơn ao của Trung tâm Thủy sản D tại thửa số 24, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299, cấp sơ thẩm đánh giá bà Đ đắp bờ ao và quản lý, sử dụng bờ ao là có cơ sở, ông L và người đại diện theo ủy quyền cho rằng diện tích đất đang có tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của bà Đ là không có căn cứ.

Qua xác minh hiện trạng ngày 18/01/2019, theo bản đồ 299 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2019, xác định từ đường Quốc lộ 37 vào đến hết đất của ông L (đến điểm 8 trên sơ đồ) phía giáp đường bê tông là 76m . Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2019 thì phần lối đi được chia thành 03 phần: Phần thuộc diện tích đất của bà Đ có diện tích $77,8\text{m}^2$ (thửa số 15A-119, tờ bản đồ số 15A), phần đất bờ ao của Trung tâm Thủy sản D (Thuộc thửa 24 diện tích $867,1\text{m}^2$) giáp đất bà Đ chỉ có $9,6\text{m}^2$, phần đất của ông L (Thuộc thửa 32 diện tích $366,8\text{m}^2$ giáp đường bê tông có diện tích $10,6\text{m}^2$. Ranh giới thửa đất của bà Đ với ao của Trung tâm Thủy sản D và đất của ông L được xác định tại các điểm 8,7,11,6,5,4,3. Tổng diện tích ông L đề nghị được sử dụng làm lối đi theo kết quả thẩm định, đo vẽ ngày 26/3/2019 là 98m^2 , do Hội đồng xem xét thẩm định xác định lại điểm mốc cố định từ đường Quốc lộ 37 nên có sự xê dịch, thay đổi diện tích lối đi, đây là tình tiết phát sinh mới để sửa bản án sơ thẩm. Do đó cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Tự L và Trung tâm Thủy sản D, sửa bản án sơ thẩm buộc bà Ma Thị Đ phải tạo một phần lối đi cho ông L. Ông L bà U được quyền sử dụng $77,8\text{m}^2$ là một phần diện tích thửa đất số 119, tờ bản đồ 15A bản đồ 299 (là thửa 19, tờ bản đồ 34 đo đạc năm 2012) tại thôn C, xã H, huyện S tỉnh Tuyên Quang để làm lối đi riêng, được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,1 (theo sơ đồ kèm theo). Ông L bà U có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ số tiền tương ứng giá trị phần diện tích đất trên là $77,8\text{m}^2 \times 400.000\text{đ}/\text{m}^2 = 31.120.000\text{đ}$. Buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ tường rào xây bằng gạch xi măng cát, không trát gồm 3 đoạn:

Đoạn 1 từ điểm 3 đến điểm 4 là $4,872\text{m}^2$ (chiều dài $6,96\text{m}$; chiều cao $0,7\text{m}$) $\times 228.352\text{đ} \times 30\% = 333.759\text{đ}$;

Đoạn 2 từ điểm 4 đến điểm 5 là $2,473\text{m}^2$ (chiều dài 2,91m; chiều cao 0,85m) $\times 228.352\text{đ} \times 30\% = 169.414\text{đ}$;

Đoạn 3 từ điểm 1 đến điểm 8 là $1,24\text{m}^2$ (chiều dài 0,8m; chiều cao 1,28m) $\times 228.352\text{đ} \times 70\% = 198.209\text{đ}$;

Trị giá 01 kê đá có khối lượng $9,165\text{m}^3 \times 757.795\text{đ} \times 30\% = 2.080.000\text{đ}$;

(Trị giá mét vuông tường xây và mét khối kê đá áp dụng theo kết quả định giá ngày 18/7/2018).

Giá trị tài sản trên phần đất của bà Ma Thị Đ là 2.781.382đ. Tổng số tiền ông L bà U có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ tương ứng với giá trị đất và tài sản trên đất là 33.901.382đ (làm tròn số là 33.901.300đ), chia ra ông L, bà U mỗi người phải thanh toán cho bà Đ số tiền là 16.950.650đ.

Đối với phần diện tích đất thuộc quyền quản lý của Trung tâm Thủy sản D, Trung tâm thủy sản có ý kiến sẽ tạo điều kiện cho gia đình ông Nguyễn Tụ L và bà Mai Thị U mượn để làm lối đi (Qua kết quả thẩm định ngày 26/3/2019 phần đất bờ ao của Trung tâm Thủy sản D, thuộc thửa 24 diện tích $867,1\text{m}^2$) giáp đất bà Đ có $9,6\text{m}^2$, tuy nhiên hiện nay đất của Trung tâm thủy sản chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để việc sử dụng lối đi của ông L bà U đảm bảo ổn định, cần tuyên giao quyền sử dụng $9,6\text{m}^2$ đất bờ ao tại thửa số 24, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 (Hiện Trung tâm Thủy sản D đang quản lý, sử dụng) cho ông Nguyễn Tụ L và bà Mai Thị U làm lối đi riêng (Diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 7,10,11- Sơ đồ vẽ ngày 26/3/2019), ông L bà U có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho Trung tâm Thủy sản D khi có yêu cầu (Hiện Trung tâm Thủy sản D chưa có yêu cầu), nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Phần đất làm lối đi còn lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Tụ L và bà Mai Thị U có diện tích $10,6\text{m}^2$ (Thuộc thửa 32 diện tích $366,8\text{m}^2$) là đất của ông Nguyễn Tụ L và bà Mai Thị U giáp đường bê tông, được xác định bởi các điểm 7,8,9,10 (Theo sơ đồ thửa đất tranh chấp, vẽ ngày 26/3/2019).

[5] Về nội dung kháng cáo của bà Ma Thị Đ không đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm, không cho ông L sử dụng đất của bà Đ làm lối đi.

Theo quy định tại Điều 275 về Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề quy định: "1. *Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thỏa thuận khác. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.* 2. *Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định*".

Qua các tài liệu có trong hồ sơ xác định, hiện nay lối đi của gia đình ông L bà U đi qua bờ ao của bà Đ và Trung tâm thủy sản là lối đi thuận tiện nhất và thực tế lối đi này đã được các bên sử dụng ổn định từ lâu, do đó cấp sơ thẩm buộc bà Đ phải tạo lối đi cho ông L bà U là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà Đ về nội dung này.

Về nội dung kháng cáo của bà Đ “Đất của gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho riêng cá nhân bà, gia đình bà hiện nay ngoài bà còn có con trai bà là Nguyễn Văn T1 sinh năm 1977 nhưng khi giải quyết mọi việc Tòa án đã không hỏi ý kiến của con trai bà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các con bà”, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa bà Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ - chị Nguyễn Thị Kim E đã rút yêu cầu kháng cáo về nội dung này, việc rút một phần kháng cáo của bà Đ, chị E là tự nguyện và phù hợp với các tài liệu đã thu thập được, vì vậy Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo trên của bà Đ.

[6]. Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS - ST ngày 20 tháng 8 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện S chỉ buộc ông Nguyễn Tự L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền tương đương diện tích đất ông L, bà U làm lối đi là chưa chính xác. Cần áp dụng thêm Điều 288 Bộ luật dân sự 2015, buộc ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền tương ứng giá trị phần diện tích đất và tài sản trên đất (Phần đất và tài sản trên đất ông L, bà U lấy của bà Đ làm lối đi riêng) là 33.901.300đ, chia ra: Ông Nguyễn Tự L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền 16.950.650đ; bà Mai Thị U có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền 16.950.650đ.

[7]. Về án phí:

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L và Trung tâm Thủy sản D nên ông L và Trung tâm Thủy sản D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông L và Trung tâm Thủy sản D tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Do kháng cáo của bà Ma Thị Đ không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do bà Đ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự có giá ngạch theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Sửa án phí có giá ngạch như sau: Ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U mỗi người phải chịu số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 847.500đ (*Tám trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng*). Số tiền án phí dân sự có giá ngạch của ông Nguyễn Tự L được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đã nộp là 250.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003918 ngày 24/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Ông L còn phải nộp 597.500đ (*Năm trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

Về chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Kim E tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định số tiền là 1.200.000đ, chị đã nộp đủ, không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Bà Ma Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tự L số tiền 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

[8]. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu L pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; các Điều 357, 288, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tự L và Trung tâm Thủy sản D, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS - ST, ngày 20 tháng 8 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện S như sau:

Buộc bà Ma Thị Đ phải tháo dỡ tường rào xây bằng gạch xi măng cát, không trát gồm 3 đoạn tường rào: Đoạn 1 xây trên cạnh phía Nam (từ điểm 3 đến điểm 4) có chiều dài 6,96m, chiều cao 0,7m; Đoạn 2 xây trên cạnh phía Tây (từ điểm 4 đến điểm 5) có chiều dài 2,91m, chiều cao 0,85m; Đoạn 3 xây trên cạnh phía Bắc (từ điểm 1 đến điểm 8) có chiều dài 0,8m, chiều cao 1,28m để tạo lối đi riêng cho gia đình ông Nguyễn Tự L, bà Mai Thị U.

Giao cho ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U được quyền sử dụng 77,8m² là một phần diện tích thửa đất số 119, tờ bản đồ 15A bản đồ 299, hiện do bà Ma Thị Đ đang quản lý, sử dụng (Là thửa 19, tờ bản đồ 34 đo đạc năm 2012) địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện S, tỉnh Tuyên Quang để làm lối đi riêng.

Diện tích đất có sơ đồ kèm theo không tách rời bản án (Sơ đồ vẽ ngày 26/3/2019) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,1. Trong đó phía Nam giáp đường bê tông (đi thôn Tứ Thông), phía Tây giáp diện tích đất của ông Nguyễn Tự L và ao trại cá của Trung tâm Thủy sản D; phía Bắc giáp thửa đất số 14 của ông Nguyễn Tự L; phía Đông giáp thửa đất số 19 của bà Ma Thị Đ.

Ông Nguyễn Tự L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền 16.950.650đ;

Bà Mai Thị U có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma Thị Đ số tiền 16.950.650đ;

Khoản tiền phải thanh toán kể từ khi bản án có hiệu L pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu các bên chậm nộp thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Giao cho ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U quyền sử dụng 9,6 m² đất bờ ao tại thửa số 24, tờ bản đồ số 15A, bản đồ 299 (Hiện Trung tâm Thủy sản D đang quản lý, sử dụng) làm lối đi riêng. Diện tích đất có sơ đồ kèm theo không tách rời bản án (Sơ đồ vẽ ngày 26/3/2019) được giới hạn bởi các điểm 7,10,11. Trung tâm Thủy sản D chưa có yêu cầu ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp và có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U được sử dụng phần diện tích 10,6 m² (Thuộc thửa 32 diện tích 366,8 m²) là phần đất của hộ gia đình ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U (giáp đường bê tông), được xác định bởi các điểm 7,8,9,10 (Theo sơ đồ thửa đất tranh chấp, vẽ ngày 26/3/2019) làm lối đi riêng.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Ma Thị Đ về việc không nhất trí mở lối đi cho gia đình ông Nguyễn Tự L trên đất của bà Đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ma Thị Đ về nội dung: “Đất của gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho riêng cá nhân bà, gia đình bà hiện nay ngoài bà còn có con trai bà là Nguyễn Văn T1 sinh năm 1977 nhưng khi giải quyết mọi việc Tòa án đã không hỏi ý kiến của con trai bà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các con của bà Đ”.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại Trung tâm Thủy sản D 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai lai số 0000779 ngày 14/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Trả lại cho ông L 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000619 ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ma Thị Đ. Trả lại cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0000627 ngày 17/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Sửa án phí có giá ngạch như sau: Ông Nguyễn Tự L và bà Mai Thị U mỗi người phải chịu số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 847.500đ (*Tám trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng*). Số tiền án phí dân sự có giá ngạch của ông Nguyễn Tự L được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đã nộp là 250.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003918 ngày 24/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Ông L còn phải nộp 597.500đ (*Năm trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

- Về chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Bà Ma Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tự L số tiền 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

3. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu L pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu L pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11/4/2019)

"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, 7a 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:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S;
- Chi Cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

Ma Hồng Thắng