

Bản án số: 10/2020/DS - PT
Ngày: 06/5/2020
V/ v: *Tranh chấp QSD đất (lối đi).*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân
- Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và Bà Dương Thị Liên.
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan
- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2019/DS - PT ngày 06/12/2019 về việc tranh chấp lối đi chung. Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân thành phố TN có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐ - PT ngày 02/01/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Hồng C, sinh năm 1958, có mặt

Địa chỉ: Tổ 27, phường PĐP, TP TN

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Văn T, sinh năm 1958, có mặt

Địa chỉ: tổ 9, phường HVT, thành phố TN

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1964, có mặt

Địa chỉ: tổ 20, phường HVT, TP TN, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Mai Anh K, Luật sư Phạm Thanh B1, Công ty Luật TNHH BN
Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, Chi nhánh Thái Nguyên (ông K có mặt, ông B1 vắng mặt).

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

3.1. Anh Vũ Thanh H1, sinh năm 1987, có mặt

3.2. Chị Vũ Thị Thanh H2, sinh năm 1987, có mặt

Đều trú tại: Tổ 27, phường PĐP, thành phố TN

3.3. Bà Vũ Thị Kim D sinh năm 1964, có mặt

Địa chỉ: tổ 36, phường QT, thành phố TN

3.4. Bà Vũ Thị Thái H3, sinh năm 1960, vắng mặt

Địa chỉ: Nhà 72D ngõ 508 đường L2, Quận Đ1, TP Hà Nội

3.5. Bà Vũ Thị Thanh B, sinh năm 1954, vắng mặt

Địa chỉ: Xã AT thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang

3.6. Bà Vũ Thị Liên M, có mặt

Địa chỉ: Tổ 31, phường PĐP, TP TN

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho ông Phùng Văn T, sinh năm 1958, có mặt

Địa chỉ: tổ 9, phường HVT, thành phố TN.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Duy L1 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, phường GS, thành phố TN

4.2. Ủy ban nhân dân phường PĐP, thành phố TN

Người đại diện: Ông Đặng Ngọc S - Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Hồng C, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền ông Phùng Văn T trình bày:

Cụ Nguyễn Thị L được UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 372539 ngày 06/9/2004, gồm các thửa đất 159 diện tích 288,9m² và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24, diện tích 787,1m², địa chỉ tại tổ 27, phường PĐP, thành phố TN. Do thửa đất số 170 có chiều tiếp giáp với đường PĐP, nên gia đình đã sử dụng phần diện tích đất tiếp giáp đường làm lối đi vào thửa đất số 170.

Năm 2015, cụ Nguyễn Thị L tách thửa đất số 170, làm thủ tục tặng cho 4 người con, cháu, cụ thể như sau: Bà Vũ Thị Liên M 82 m2, UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất là thửa 436, tờ bản đồ 24; bà Vũ Thái H3 82 m2, UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất là thửa 437, tờ bản đồ 24; bà Vũ Thị Thanh H2 78,5 m2, UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất là thửa 438, tờ bản đồ 24; ông Vũ Thanh H1109 m2, UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất là thửa 439, tờ bản đồ 24. Phần diện tích 328 m2 còn lại thuộc thửa 170, vẫn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của cụ Nguyễn Thị L.

Để có căn cứ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các thửa đất được tách cho, cụ L đã làm văn bản tự nguyện bỏ ra 107,5m2 đất trồng cây lâu năm tại thửa 170 để làm đường đi chung vào phần đất cụ tặng cho con, cháu. Thời điểm này phần đất 107,5 m2 mới là đường đi chung cho các chủ sử dụng đất được cụ L cho tách.

Trước khi cho tách đất, ông Lê Duy L1 là chủ sử dụng thửa đất số 168, 169 liền kề với thửa đất số 170, đã trở cửa để sử dụng làm lối đi sang phần đất thửa 170 để đi ra đường PĐP. Tháng 7/2018, ông L1 chuyển nhượng thửa đất số 168 và thửa 169 cho ông Nguyễn Xuân Đ, ngày 23/7/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 168, thửa 169 cho ông Nguyễn Xuân Đ.

Nay ông Vũ Hồng C, đại diện theo ủy quyền ông Phùng Văn T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên công nhận quyền sử dụng diện tích 107,5m² thuộc thửa đất 170 tờ bản đồ số 24 mà cụ Nguyễn Thị L tự nguyện bỏ ra khi tặng cho đất là lối đi chung của các hộ gia đình được cụ L cho đất, ông Đôn là người nhận chuyển nhượng QSD đất của ông L1 không được sử dụng lối đi này.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày:

Tháng 7 năm 2018 ông Nguyễn Xuân Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 168, 169, tờ bản đồ số 24 của ông Lê Duy L1, được sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất, mang tên Nguyễn Xuân Đ. Nguồn gốc đất thửa 169 do cụ L chuyển nhượng cho nhiều người, sau đó chuyển nhượng cho ông L1, ông L1 chuyển nhượng cho ông Đ. Những người nhận chuyển quyền sử dụng đất đều sử dụng lối đi chung này để ra đường PĐP, vì thửa 169 bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng nào khác.

Ông Đ và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Đ thừa nhận 107,5m² thuộc thửa đất 170 tờ bản đồ số 24 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L trước ngày chia đất cho các con, nhưng sau này cụ L đã tự nguyện cắt ra làm đường đi chung, hiện diện tích này không có trong bìa đỏ của cụ L nữa. Phần đất này được xác định là đất công do UBND phường PĐP quản lý, nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ có quyền sử dụng lối đi chung để đi từ thửa 169 ra đường công cộng.

Tòa sơ thẩm đã tiến hành hòa giải nhưng không thành và đã quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS - ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN đã quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Vũ Hồng C đối với ông Nguyễn Xuân Đ (Nguyễn Xuân Đ).

2. Xác định phần diện tích đất thực tế 92,8 m² được tách ra từ thửa 170, tờ bản đồ số 24 thuộc quyền sử dụng làm lối đi chung của các chủ sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 24 và các thửa đất được tách ra từ thửa 170, tờ bản đồ số 24, có sơ đồ chi tiết kèm theo, cụ thể như sau:

2.1. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 170, tờ bản đồ số 24, diện tích còn lại 328,1 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/9/2004 mang tên Nguyễn Thị L;

2.2. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 436, tờ bản đồ số 24, diện tích 82 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thị Liên M;

2.3. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 437, tờ bản đồ số 24, diện tích 82 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thị Thái H3;

2.4. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 438, tờ bản đồ số 24, diện tích 78,5 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thị Thanh H2;

2.5. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 439, tờ bản đồ số 24, diện tích 109 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thanh H1.

Án sơ thẩm còn tuyên về án, lệ phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 02/10/2019, bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xác định ngõ 355 là đường đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ.

Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24, diện tích 787,1 m², là của gia đình cụ Nguyễn Thị L sử dụng liên tục trong nhiều năm và đã được UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất số AA 372539 ngày 06/9/2004 mang tên cụ L. Năm 2015, cụ L tách thửa đất 170 cho các con là bà Vũ Thị Liên M, bà Vũ Thái H3, bà Vũ Thị Thanh H2 và anh Vũ Thanh H1 (cháu nội cụ L). Để có đường đi chung cho các thửa đất cụ L tặng cho bà M, bà H3, bà H2, anh H1, ngày 20/9/2015 cụ L có "Đơn cam kết bỏ đất làm đường đi chung" có nội dung *"...Tên tôi Nguyễn Thị L...tôi đang quản lý sử dụng thửa 170, diện tích 787,1m²...Nay tôi có nhu cầu chia đất cho các con, các cháu của tôi. Vậy tôi viết đơn này xin cam kết bỏ ra 107,5m² đất CLN tại thửa 170 tờ BĐ 24 để làm đường đi*

chung vào các thửa đất phía trong sau khi làm thủ tục tặng cho QSD đất...”, cùng ngày UBND phường PĐP xác nhận nội dung trong đơn trên của cụ L

Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho ngày 27/11/2015, UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Vũ Thị Liên M 82 m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ 24; bà Vũ Thái H3 82 m², thuộc thửa 437, tờ bản đồ 24; bà Vũ Thị Thanh H2 78,5 m², thuộc thửa 438, tờ bản đồ 24; anh Vũ Thanh H1 109 m², thuộc thửa 439, tờ bản đồ 24. Đồng thời giảm trừ trong GCNQSD đất của cụ L diện tích 107,5m², theo đơn cam kết của cụ L ngày 20/9/2015, phần diện tích 328 m² còn lại thuộc thửa 170, vẫn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của cụ Nguyễn Thị L.

Theo biên bản thẩm định của tòa sơ thẩm, vị trí đường đi cụ L nhất trí để làm đường đi chung được xác định: Cạnh phía nam của lối đi chung đoạn từ điểm 10,9,8,7,6,5,4,14 là cạnh của thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Nguyễn Thị L ngày 06/9/2004, tiếp giáp với cạnh của thửa đất số 168, thửa 169 ông Nguyễn Xuân Đ nhận chuyển nhượng của ông Lê Duy L1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ ngày 23/7/2018. Cạnh phía Bắc của lối đi chung tiếp giáp với thửa 197, tờ bản đồ số 24, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Kim D ngày 06/9/2004. Hiện trạng thực tế của lối đi chung vào các thửa đất cụ L tách cho theo bản trích đo hiện trạng là 92,8 m².

Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/11/1995, Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2015 của UBND phường PĐP thành phố Thái Nguyên, Bản đồ địa chính và lời thừa nhận của các bên đương sự thì phần tiếp giáp thửa 168, 169 là thửa đất 170 UBND thành phố ztn cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Nguyễn Thị L và thực tế gia đình cụ Liên sử dụng làm đường đi vào thửa đất 170, không phải là đường giao thông. Trong giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông L1 năm 2012 và nay là ông Đ năm 2018 thể hiện vị trí, sơ đồ thửa đất có phần tiếp giáp với hiện trạng sử dụng. Bởi lẽ năm 2012, khi ông L1 được cấp GCNQSD đất thửa 169, thì cụ L vẫn chưa làm thủ tục tặng cho các con, cháu và cũng chưa cắt đất thửa 170 làm đường đi chung cho các thửa mới tách. Theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính năm 1995, thì ông L1 ông Ch có ký giáp ranh với thửa 170 của cụ L và không có đường đi.

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn đều xác định cụ L khi tách đất cho các con cháu, cụ L nhất trí cắt một phần đất làm đường đi chung cho các thửa đất được tách ra từ thửa 170, chứ không phải là đường đi chung cho thửa 168 và 169 của ông L1 nay là ông Đ. Xét về quá trình sử dụng và các căn cứ pháp lý như GCNQSD đất của cụ Liên cấp năm 2004, bản đồ 299, bản

đồ địa chính thì xác định con đường đi của gia đình cụ L, không phải con đường đi chung cho các chủ sử dụng đất khác.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đ.

Quá trình giải quyết bị đơn ông Đ cũng không có yêu cầu mở lối đi, nên Tòa sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật .

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đ đề nghị công nhận diện tích đất cụ L cắt ra làm đường đi năm 2015 là đường đi chung cho cả thửa đất của gia đình ông Đ.

Đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ sự phân tích trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308/BLTTDS, không chấp nhận cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân thành phố TN.

Áp dụng Điều 254, Điều 256 Bộ luật dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Vũ Hồng C đối với ông Nguyễn Xuân Đ
2. Xác định phần diện tích đất thực tế 92,8 m² được tách ra từ thửa 170, tờ bản đồ số 24 thuộc quyền sử dụng làm lối đi chung của các chủ sử dụng đất thửa 170 tờ bản đồ số 24 và các thửa đất được tách ra từ thửa 170, tờ bản đồ số 24, có sơ đồ chi tiết kèm theo, cụ thể như sau:

- 2.1. Chủ sử dụng đất thửa đất thửa số 170, tờ bản đồ số 24, diện tích còn lại 328,1 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/9/2004 mang tên Nguyễn Thị L;

- 2.2. Chủ sử dụng đất thửa đất thửa số 436, tờ bản đồ số 24, diện tích 82 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thị Liên M;

- 2.3. Chủ sử dụng đất thửa đất thửa số 437, tờ bản đồ số 24, diện tích 82 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thị Thái H3;

2.4. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 438, tờ bản đồ số 24, diện tích 78,5 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thị Thanh H2;

2.5. Chủ sử dụng đất thửa đất thừa số 439, tờ bản đồ số 24, diện tích 109 m², UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/11/2015 mang tên Vũ Thanh H3.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Vũ Hồng C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0006680 ngày 08/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được chuyển từ dự phí sang, theo biên lai thu số 0002323 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 6.400.000 đồng chi phí xem thẩm định trả cho ông Vũ Hồng C

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định bằng 50% của mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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.

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

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. TN;
- THADS TP. TN;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đỗ Anh Dân