

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 13/2023/DS-PT

Ngày: 07/3/2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung”

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

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng; ông Nguyễn Văn Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung:

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lương Văn Kiệm, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 6, đường Trần Bình Trọng, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đỗ Vân Anh, sinh năm 1998. Địa chỉ: số 10, ngõ 40, đường Trần Vỹ, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Hai; ông Long Xuân Thi; ông Dương Đức Tâm; ông Đàm Văn Vương. Luật sư Công ty Luật TNHH Bạch Long, thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị Gieo, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà 63 đường Xuân Diệu, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2.2. Bà Phạm Thị Ly, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 61 đường Xuân Diệu, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ly:* Ông Nguyễn Văn Nguyễn, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố số 6, phường Dịch Vọng 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Trụ sở: Đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoài Bắc. Chức vụ: Chủ tịch UBND. Địa chỉ: Khu dân cư Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3.2. Ông Đào Ngọc Quýnh, sinh năm 1957 và bà Tô Thị Thắm, sinh năm 1958. Đều có địa chỉ: Ngõ số 4, đường Trần Bình Trọng, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3.3. Ông Cấn Kim Nhu, sinh năm 1958 và bà Mạc Thị Nhân, sinh năm 1959. Đều có địa chỉ: Ngõ số 4, đường Trần Bình Trọng, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3.4. Chị Nguyễn Thị Hiệp, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 6, đường Trần Bình Trọng, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3.5. Ông Trần Văn An, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số nhà 63 đường Xuân Diệu, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Người được ông An ủy quyền:* Bà Phạm Thị Gieo, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà 63 đường Xuân Diệu, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3.6. Ông Nguyễn Văn Nghĩa, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số nhà 61 đường Xuân Diệu, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Người được ông Nghĩa ủy quyền:* Bà Phạm Thị Ly, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 61 đường Xuân Diệu, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3.7. Anh Nguyễn Văn Chiêu, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thục Hiền, sinh năm 1989; địa chỉ: khu dân cư Kinh Trung, phường Văn An, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Như Nùng, sinh năm 1948 và bà Nguyễn Thị Minh; địa chỉ: Số 05, đường Chu Văn An, khu dân cư Thái Học 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

4.2. Ông Nguyễn Văn Hoàn, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Tầm; địa chỉ: Số 07, đường Chu Văn An, khu dân cư Thái Học 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

4.3. Ông Lương Văn Kiệm, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 06, đường Trần Bình Trọng, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Người kháng cáo: Anh Lương Văn Kiệm là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Có mặt bà Gieo, anh Kiệm, bà Ly, ông Vương.

Vắng mặt: Ông Thi, ông Hai, ông Tâm, chị Vân Anh, UBND phường Sao Đỏ, ông Quynh, bà Thắm, ông Nhu, bà Nhân, chị Hiệp, ông An, ông Nghĩa, anh Chiêu, chị Hiền, ông Nùng, bà Minh, ông Hoàn, bà Tầm, ông Kiệm.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn anh Lương Văn Kiệm và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hiệp thống nhất trình bày như sau: Năm 1983 xí nghiệp liên hiệp thi công cơ giới số 17 (nay là công ty cổ phần Licogi 17) có chủ trương giao đất cho 24 hộ gia đình là cán bộ công nhân viên trong công ty để xây dựng nhà ở. Bỏ để anh Kiệm là ông Lương Văn Kiệm cũng được phân một lô diện tích 190m². Cùng thời điểm đó có 23 gia đình nữa cũng được nhận đất làm nhà ở. Việc đo đạc, chia đất, nhận đất từ năm 1983 như thế nào anh không biết. Năm 1995 ông Kiệm tặng cho anh diện tích đất trên, anh cũng chưa sử dụng. Năm 2002 công ty cổ phần Licogi 17 lập sơ đồ đất ở đã chia cho cán bộ công nhân viên công ty và căn cứ sơ đồ đề nghị UBND thị xã Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nhưng đến nay chưa hộ nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ sơ đồ các hộ tự làm đường và cống thoát nước, đường điện. Quá trình sử dụng, xây dựng nhà ở gia đình ông Nghĩa và bà Ly, ông An và bà Gieo đã xây tường bao, chắn lối đi chung của các hộ xuống ngõ số 4, đường Trần Bình Trọng mỗi gia đình đã lấn chiếm ra đường đi 1,5m chiều ngang và 19m chiều dài. Do vậy ngõ nhà anh chị không có lối đi xuống. Anh và các gia đình ông Nhu, bà Nhân, ông Quynh, bà Thắm, anh Chiêu, chị Hiền, anh Sơn, chị Thuận xác định giữa các hộ gia đình có lối đi chung kéo dài từ nhà ông Quynh xuống đường ngõ số 4 như bản đồ công ty Licogi đã vẽ khi bàn giao đất. Nay anh chị khởi kiện yêu cầu gia đình ông Nghĩa, bà Ly, ông An, bà Gieo phải dỡ bỏ tường, trả lại cho xóm lối đi chung có kích thước theo kết quả xem xét thẩm

định tại chỗ là 03,03m x 25,41m kéo dài từ nhà bà Gieo, bà Ly xuống đường ngõ số 4. Anh chị tự nguyện rút yêu cầu về trả đường thoát nước chạy dọc theo lối đi chung.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn là bà Phạm Thị Gieo và ông Trần Văn An trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà hiện nay vợ chồng ông bà đang sử dụng do gia đình tự khai hoang từ năm 1983 và làm nhà ở ổn định từ đó. Năm 1993 ông bà đã được UBND thị trấn Sao Đỏ đo đạc vào sổ địa chính thể hiện tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m² nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất: Phía Đông Bắc giáp đường xóm, phía Tây Bắc giáp nhà ông bà Tấn Toàn, phía Đông Nam giáp nhà ông bà Nghĩa Ly, phía Tây Nam giáp nhà ông bà Chí Quánh (nay anh chị Hiệp Kiệm đang sử dụng để trồng cây). Tại thời điểm đo đạc cũng như hiện trạng hai gia đình giáp ranh với nhau, giữa hai nhà không có đường xóm phân cách. Từ lúc ông bà đến xây nhà và sử dụng ngoài gia đình ông bà Ly Nghĩa ở bên cạnh, phía sau ngõ số 4 không có gia đình nào ở, đất vẫn là đồi hoang không có lối đi. Sau năm 2000 mới có gia đình ông bà Quýnh Thắm, ông Nhu bà Nhân đến xây nhà và ở sử dụng, các gia đình đều sử dụng con đường của khu Hoàn Hảo. Sau đó gia đình anh Kiệm mới mua thêm đất và làm vườn trên các thửa đất, không có ý kiến gì về tranh chấp. Năm 2017 ông bà được UBND phường Sao Đỏ thông báo và mời ra giải quyết do vợ chồng anh Kiệm có đơn đề nghị giải quyết lối đi, tại các buổi làm việc và hòa giải ông bà mới được biết có bản vẽ sơ đồ năm 2002 đóng dấu công ty Licogi. Nay ông bà không đồng ý quan điểm khởi kiện của vợ chồng anh Kiệm. Ông bà không lấn chiếm diện tích đất là lối đi của Ngõ số 4, ông bà đã sử dụng đất ổn định từ năm 1983 không có tranh chấp, diện tích đất đã được đo vẽ vào bản đồ địa chính năm 1993 của UBND phường Sao Đỏ, bản đồ có dấu của công ty Licogi không đúng với hiện trạng sử dụng đất của các gia đình tại thời điểm được chia đất. Ông bà nhất trí với quan điểm rút yêu cầu về đường ống thoát nước của anh chị Hiệp Kiệm, khi nào các gia đình trong Ngõ số 4 có chủ trương làm đường ống thoát nước, ông bà sẽ đồng ý mở đường thoát nước cho xóm.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn là bà Phạm Thị Ly và ông Nguyễn Văn Nghĩa trình bày: Năm 1988 ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Nùng bà Minh có cả móng nhà xây sẵn, sau đó ông bà xây nhà và ở ổn định cho đến nay không có tranh chấp. Năm 1993 UBND thị trấn Sao Đỏ đã đo vẽ và vào sổ địa chính thể hiện tại thửa số 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 282m² có các cạnh: phía Đông giáp đường xóm, phía Tây Bắc giáp nhà bà An, Gieo, phía Đông Nam giáp nhà anh chị Hiệp Kiệm, phía Tây Nam giáp nhà anh chị Hiệp Kiệm. Ông bà xác định giáp ranh giữa nhà ông bà và nhà

bà Gieo ông An không có lối đi. Ngoài ra năm 1983 ông bà cũng được công ty cơ giới số 17 cấp một lô đất hiện đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Chiêu, chị Nguyễn Thục Hiền tại ngõ số 4. Từ khi ông bà chuyển đến xây nhà toàn bộ các gia đình ngõ số 4 chưa có ai ở, mỗi gia đình bà Gieo ở bên cạnh. Toàn bộ khu đất là đồi hoang, có một số nhà trồng sắn, hoa màu, không có đường đi. Anh chị Kiệm Hiệp có đất ở ngõ nhưng cũng không sử dụng, mãi sau này cũng chỉ trồng cây ngắn ngày, các bên không có tranh chấp. Năm 2017 anh Kiệm có đơn đề nghị UBND phường Sao Đỏ giải quyết yêu cầu gia đình bà và gia đình bà Gieo trả lại lối đi chung và đường thoát nước cho ngõ số 4. UBND phường Sao Đỏ đã nhiều lần giải quyết nhưng không có kết quả và không có việc thu hồi đất để mở đường. Trong quá trình giải quyết ông bà có biết việc anh Kiệm xuất trình sơ đồ đất ở khu gia đình có dấu của công ty cơ giới và xây dựng số 17 nhưng thực tế khi nhận đất từ công ty ông bà không thấy có sơ đồ, sơ đồ cũng không thể hiện đúng hiện trạng các hộ đang sử dụng đất. Nay vợ chồng anh chị Kiệm khởi kiện, ông bà không đồng ý, ông bà không lấn chiếm đất lối đi của Ngõ số 4. Ông bà đồng ý việc rút yêu cầu về đường thoát nước của vợ chồng anh Kiệm, ông bà sẽ tự nguyện cùng với gia đình bà Gieo mở đường thoát nước cho Ngõ số 4.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+. Ông Đào Ngọc Quýnh và bà Tô Thị Thắm trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ông bà đang sử dụng hiện tại là do được công ty Licogi 17 cấp năm 1983. Tại thời điểm được cấp cùng với gia đình ông còn có 23 gia đình khác đều là cán bộ công nhân viên của công ty. Việc cấp đất không có giấy tờ, ông chỉ có bản gốc Biên bản hội nghị bàn giao đất tại xí nghiệp liên hợp thi công cơ giới 17 ngày 27-3-1983, các gia đình khác chỉ có bản photo. Diện tích được cấp các thửa đất có kích thước như nhau đều là 19m x 10m. Năm 2012 ông bà xây dựng nhà ở do tự nguyện hiến đất là đường đi do vậy diện tích nhà ông bà chỉ còn 140m². Sau khi nhận được đất chỉ có một số hộ làm nhà, còn lại chuyển nhượng hoặc trồng trọt. Tại thời điểm chia đất lúc đó công ty chia cho 24 hộ gia đình, thành 4 dãy, mỗi dãy 06 nhà. Giữa các dãy đều có đường đi rộng 3m. Tại thời điểm ông bà xây dựng nhà ở dãy này có mỗi gia đình ông và gia đình bà Nhân và lúc này do công ty Hoàn Hảo đã mở đường đi nên các gia đình sử dụng đường đi này cho thuận tiện. Sơ đồ ngày 22 tháng 7 năm 2002 do ông Kiệm giao nộp cho Tòa án là do ông Quýnh vẽ năm 2002. Lúc đó ông đang công tác tại Phòng hành chính của công ty, mục đích ông vẽ bản đồ là để đóng thuế đất cho UBND phường Sao Đỏ. Tại thời điểm ông vẽ bản đồ có một số gia đình đã chuyển nhượng đất cho người khác chứ không đúng như hiện trạng khi được công ty giao đất. Khoảng năm 2000 ông bà biết việc bà Gieo xây bịt lối đi thông

xuống đường Trần Bình Trọng, ông bà và các hộ gia đình cũng có ý kiến nhưng vì lúc đó ngoài nhà ông bà và ông bà Nhân không ai ở nên bà Gieo, bà Ly có ý kiến xây bít lại để đảm bảo an ninh khi nào gia đình ông bà và các gia đình phía trên có nhu cầu sử dụng lối đi và làm cống thoát nước thì gia đình bà Gieo sẽ phá bỏ bức tường, trả lại lối đi. Sau này khi các hộ gia đình đến ở đầy đủ có nhu cầu mở đường và làm cống thoát nước thì gia đình bà Gieo, bà Ly không trả lại lối đi này. Gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý quan điểm khởi kiện của ông Kiệm. Đề nghị Tòa án giải quyết trả lại lối đi chung và đường thoát nước cho các hộ gia đình.

+. Ông Cấn Kim Nhu trình bày: Ông và vợ là Mạc Thị Nhân từng là công nhân công ty Licogi 17. Năm 1983 công ty phân lô chia đất cho 24 hộ gia đình là công nhân, vợ chồng ông được chia đất và ở ổn định từ năm 1983 đến nay. Khi được phân đất thì giữa các lô đất đều có đường ngang 3m làm lối đi và thoát nước cho các hộ gia đình. Vị trí thửa đất của gia đình ông nằm ở vị trí giữa đường ngang. Các hộ đều được chia 10m mặt đường ngang và 19m chiều sâu. Từ khi nhà bà Ly và nhà bà Gieo xây tường bít lối đi thì đường bị chặn và việc thoát nước là khó khăn. Nhà bà Ly và bà Gieo xây tường năm nào ông không nhớ. Diện tích đất ông bà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định đoạn đường gia đình bà Ly và bà Gieo đã xây bít lại thuộc lối đi chung của các hộ gia đình ngõ 4 đường Trần Bình Trọng. Nay ông Kiệm khởi kiện tại Tòa án về tranh chấp lối đi và đường thoát nước với hộ gia đình bà Ly, bà Gieo ông đồng ý vì xóm cần có đường đi thông xuống phía dưới.

+. Chị Nguyễn Thục Hiền trình bày: Tháng 4 - 2017 vợ chồng chị có mua thửa đất tại ngõ số 4, đường Trần Bình Trọng, khu dân cư Thái Học 2, phường Sao Đỏ, diện tích 180m² của vợ chồng ông Nguyễn Văn Nghĩa và bà Phạm Thị Ly. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Khi nhận chuyển nhượng ông Nghĩa, bà Ly cũng cho anh chị xem tờ bản đồ khu đất do công ty cơ giới 17 chia phân lô trong đó có thể hiện phần ngõ rộng 3m kéo dài từ đầu đường thông xuống phía dưới đường ngõ khu dân cư. Trên đất mua hiện không có công trình gì, hiện nay anh chị cũng chưa xây dựng nhà, chỉ có 1 số cây ăn quả tự phát. Anh chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Kiệm.

Quan điểm của người làm chứng :

+. Ông Lương Văn Kiệm trình bày: Năm 1983 ông là phó giám đốc công ty cơ giới và xây lắp số 17 (nay là công ty cổ phần Licogi 17). Năm 1983 công ty có chính sách cấp đất cho cán bộ nhân viên của công ty để xây dựng nhà ở, ông

được cấp 01 thửa đất có diện tích 190m² tại ngõ số 4, đường Trần Bình Trọng. Phía bắc thửa đất giáp nhà ông Hùng, bà Cải, sau này đã chuyển nhượng cho ông Toàn, bà Tấn, phía nam giáp đường dân sinh rộng 3m, phía đông giáp đất của ông Hoàn, bà Tầm, sau này chuyển nhượng lại cho bà Gieo, ông An, phía tây giáp đất của ông Tuấn bà Thiểm, sau này chuyển nhượng cho ông Nghĩa, bà Ly, ông Nghĩa bà Ly lại chuyển nhượng cho anh Chiêu chị Hiền. Khi công ty giao đất thì có con đường rộng 3m kéo dài từ thửa đất của ông Đào Ngọc Quỳnh thông xuống ngõ số 4 làm lối đi chung cho gia đình ông và các hộ gia đình khác trong khu dân cư. Năm 1996 con trai ông là Lương Văn Kiệm lập gia đình nên ông đã tặng lại thửa đất trên cho anh Kiệm sử dụng đến nay. Hiện tại gia đình bà Gieo, bà Ly đã bịt kín ngõ đi chung thông với ngõ số 4 nên xảy ra tranh chấp với các hộ trong xóm. Với tư cách là nguyên phó giám đốc công ty Licogi ông xác nhận từ khi được giao đất thì đã có lối đi chung kéo dài từ nhà ông Quỳnh xuống ngõ số 4 nên việc bà Gieo, bà Ly xây bịt kín ngõ là không đúng. Ông không có tài liệu gì cung cấp cho Tòa án.

+. Ông Nguyễn Như Nững và bà Nguyễn Thị Minh trình bày: Vợ chồng ông bà, anh Kiệm, bà Gieo, bà Ly đều là cán bộ công nhân của công ty cơ giới 17. Khoảng năm 1983 công ty cơ giới 17 có chủ trương phân lô chia đất cho công nhân viên chức trong công ty. Vợ chồng ông bà cũng là 01 trong các cán bộ được chia đất. Khi nhận đất thì lô đất của ông bà và của ông Nguyễn Văn Hoàn giáp nhau, cách đường đi khoảng 3m. Khi nhận đất xác định trên bản đồ nhận đất cũng như hiện trạng khi nhận đất đều có khoảng cách làm đường đi nhưng thực tế lúc này chưa thành đường đi vì chưa có ai ở trên đó. Sau khi nhận đất xong, vợ chồng ông bà san mặt bằng, xây móng nhà có bớt lại phần diện tích làm đường. Lúc này nhà ông Hoàn cũng san đất làm đường và hai nhà đều để lại khoảng không ở giữa để làm đường. Sau này do không có nhu cầu sử dụng ông bà đã cho lại thửa đất trên cho bà Ly ông Nghĩa. Việc cho tặng này không có giấy tờ, cũng không lấy tiền của bà Ly. Nay đất đã cho, vợ chồng ông bà cũng có chỗ ở ổn định nên không có tranh chấp gì với nhau. Mọi việc liên quan đến thửa đất do ông bà Nghĩa Ly quyết định.

+. Ông Nguyễn Văn Hoàn và bà Nguyễn Thị Tầm trình bày: Khoảng năm 1983 công ty Licogi 17 có phân lô chia đất cho công nhân công ty vợ chồng ông bà và 23 hộ khác được chia đất. Khi chia lô đất đều có đường ngang 3m cách giữa 2 nhà. Sau khi nhận đất gia đình có san lấp mặt bằng. Ông xác định giữa các dãy có đường đi khoảng 3m và đường thoát nước cho các hộ được phân đất dọc 2 bên đường ngang vì trước đây phía trên là đồi không có lối đi đến nay thì công ty Hoàn Hảo mở san đường đi phía trên núi. Khoảng đầu năm 1984 do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà đã trả lại đất cho công ty và sau này

công ty đã giao lại cho bà Gieo. Hiện đất do gia đình bà Gieo sử dụng, ông bà không có tranh chấp.

+. Ông Nguyễn Văn Đội trình bày: Tại thời điểm tháng 7/1983 ông là phó phòng hành chính của xí nghiệp liên hợp thi công cơ giới số 17. Ông được giao ký xác nhận sơ đồ đất ở khu gia đình mục đích thu thuế. Ông không biết ai là người vẽ sơ đồ, hiện trạng các hộ gia đình có đúng như sơ đồ vẽ hay không. Sơ đồ mà Tòa án thu thập trong hồ sơ có dấu hiệu sửa chữa, tẩy xóa và có ngày ký xác nhận khác nhau nên ông không xác định có phải sơ đồ ông ký năm đó không.

+. Ông Nguyễn Văn Thịnh: Đầu năm 2017 ông là phó phòng tổ chức hành chính, ông có được phân công ra UBND thị xã Chí Linh để giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung làm việc như báo cáo của ông Vũ Văn Trường Tòa án đã lưu trong hồ sơ. Trước khi nghỉ chế độ ông Quýnh có gặp ông xin lại Biên bản hội nghị bàn giao đất để sau này làm căn cứ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông giao cho ông Quýnh biên bản bàn giao đất ngoài ra không có tài liệu nào khác nữa. Sơ đồ chia đất có xác nhận của ông Nguyễn Văn Đội mà Tòa án thu thập ông đã thấy ở công ty lưu trữ, sơ đồ do ai vẽ ông không biết.

+. Ông Nguyễn Viết Chuyên - tổ trưởng tổ dân cư số 10, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ: Năm 1983 công ty Licogi 17 có chia lô phân đất cho 24 hộ gia đình là cán bộ của công ty. Khi công ty phân lô chia đất thì đều có đường đi giữa các lô đất, chiều rộng 3m, là đường xương cá. Từ trước đến nay các hộ gia đình được chia đất đều đi lại và làm đường thoát nước qua đường ngang 3m. Từ khi gia đình bà Ly, bà Gieo xây tường ngang thì việc thoát nước của các hộ gia đình khác tự chảy, tự thấm tự thoát. Sau khi bà Ly, bà Gieo xây tường thì khu dân cư và Ủy ban phường đã hòa giải nhiều lần nhưng gia đình bà Ly và bà Gieo không đồng ý phá dỡ, không ký biên bản. Tôi khẳng định giữa các hộ đang có tranh chấp là có lối đi, nay đã bị nhà bà Ly, bà Gieo xây tường bít kín lối đi này.

UBND phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh cung cấp: Trước năm 1983 xí nghiệp liên hiệp thi công cơ giới số 17 (nay là công ty cổ phần Licogi 17) có công văn xin UBND tỉnh Hải Hưng cấp đất xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình cán bộ công nhân viên của xí nghiệp. Năm 1983 UBND huyện Chí Linh thực hiện Quyết định của UBND tỉnh Hải Hưng và công văn của Ban quản lý ruộng đất tỉnh đã tiến hành bàn giao cho xí nghiệp 4.900m² đất (chiều rộng 70m, chiều dài 70m) tại thị trấn Sao Đỏ, vị trí giáp xí nghiệp. Sau khi nhận bàn giao xí

nghiệp đã chia cho các hộ gia đình cán bộ, công nhân viên. Sau đó hộ gia đình bà Gieo, bà Ly đã xây dựng nhà ở trên đất được chia. Năm 1993 khi tiến hành đo đạc hiện trạng đất có lập sơ đồ như trên thì trên bản đồ địa chính không thể hiện có lối đi chung giữa các hộ gia đình bà Gieo và bà Ly. UBND phường Sao Đỏ xác định việc xí nghiệp cơ giới số 17 chia đất cho cán bộ, công nhân viên là không đúng quy định của pháp luật. Hiện nay UBND phường đang có chủ trương hợp pháp hoá những diện tích đất giao trái thẩm quyền. Các hộ đang có tranh chấp trong vụ án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên xác định đất đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thu tiền. Sau này khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào số đo hiện trạng thực tế, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ để xác định diện tích, kích thước, vị trí của các thửa đất.

Theo sổ địa chính lập năm 1993 thể hiện thửa số 170 tờ bản đồ số 11, chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Nghĩa, diện tích 248m², loại đất thổ cư; thửa số 171 tờ bản đồ số 11, chủ sử dụng là Phạm Thị Gieo, diện tích 325m², loại đất thổ cư. Tại bản đồ đo vẽ năm 1993 ông Lương Văn Kiệm chưa được đăng ký tên là chủ sử dụng đất. Đến năm 2003 - 2004 UBND thị trấn Sao Đỏ (nay là phường Sao Đỏ) có đo hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lương Văn Kiệm được đo đạc đăng ký biến động tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 11, diện tích 195m². Tại biên bản xác minh hiện trạng đất của ông Kiệm được UBND phường xác nhận ngày 28-7-2005 phía bên cạnh thửa đất nhà ông Kiệm có thể hiện con đường rộng 03m là đường được đăng ký biến động mới hình thành tại thời điểm đo đạc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Con đường này được thể hiện tại bản đồ năm 1993 có đăng ký biến động năm 2003-2004 được thể hiện từ cuối thửa đất 171 (nhà bà Gieo) kéo thẳng lên phía đỉnh đồi chạy qua thửa đất số 287, còn phần giữa 02 thửa đất 170 (ông Nghĩa, bà Ly) và thửa đất 171 không có thể hiện con đường. Tại bản đồ địa chính đo đạc hiện trạng sử dụng đất năm 2009 có thể hiện con đường ở giữa 02 thửa đất 170 và 171 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất (công trình nhà ở trên 02 thửa đất này đã được xây dựng và sử dụng trước năm 1993). Sơ đồ khu gia đình CB-CNV- Công ty cơ giới xây lắp số 17 ngày 22/7/1983 do Giám đốc công ty cơ giới ký không là căn cứ pháp lý để công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Việc ông Lương Văn Kiệm khởi kiện đòi con đường đi chung cho ngõ số 4 là không có căn cứ. Về việc vợ chồng ông Kiệm rút yêu cầu về đường thoát nước, UBND nhất trí. Khi nào các gia đình yêu cầu mở đường thoát nước UBND triển khai theo nguyện vọng của nhân dân.

Công văn của công ty cổ phần Licogi 17: Công ty xác nhận có công văn số 275 ngày 14-9-1982 của xí nghiệp liên hợp thi công cơ giới số 17 xin UBND

tỉnh Hải Hưng cấp đất xây nhà ở tập thể cho các hộ gia đình cán bộ công nhân viên; Quyết định số 36 của UBND tỉnh Hải Hưng và công văn số 44 ngày 29-9-1982 của Ban quản lý ruộng đất tỉnh thực hiện Quyết định số 36 của UBND. Với nội dung công văn là đề nghị UBND thị xã Chí Linh và các phòng ban có liên quan xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thực tế đang ở trên đó theo quy định của pháp luật. Hiện tại các quyết định, công văn này công ty không còn lưu giữ. Xí nghiệp 17 được bàn giao đất tại văn bản số 12 ngày 27-4-1983 với diện tích đất đồi là 4900m² (70m x 70m). Việc bàn giao đất có được lập thành văn bản nhưng bản gốc không còn mà chỉ có bản phô tô đã cung cấp cho Tòa án. Năm 1983 xí nghiệp liên hợp thi công cơ giới số 17 (nay là công ty cổ phần LICOGI 17) có cho các hộ dân mượn đất nhưng không nhớ rõ tháng nào. Do thời điểm đó xí nghiệp không có kinh phí để xây dựng nhà ở tập thể nên có cho các gia đình mượn đất để làm nhà tạm ở. Có 24 hộ gia đình nhưng không còn lưu giữ danh sách các hộ được cấp. Xí nghiệp cho các hộ mượn đất không thu tiền và có giao vị trí đất cho gia đình tự xây dựng. Sơ đồ mượn đất hiện nay không còn. Sau khi mượn được đất một số hộ đã tự làm nhà tạm để ở. Đất giữa gia đình bà Phạm Thị Gieo và bà Phạm Thị Ly năm 1993 thị trấn Sao Đỏ có thu lệ phí đo đạc cấp giấy phép đất ở (hồ sơ chính quyền địa phương giữ, có bản phô tô phiếu thu lệ phí đo đạc kèm theo). Việc ông Lương Văn Kiệm cung cấp bản phô tô sơ đồ đất ở gia đình cán bộ công nhân viên xí nghiệp 17 do ông Phạm Đình Phi xác nhận mặt sau là không đúng quy định vì không có bản gốc. Năm 2002 việc bàn giao đất cho UBND thị trấn Sao Đỏ và biên bản trả đất hiện nay công ty không còn lưu giữ tài liệu nên không xác định được có hay không. Ngày 05-6-2018 ông Đào Ngọc Quỳnh có khai vẽ lại sơ đồ đất năm 2002, công ty không nắm được nội dung này. Bản gốc sơ đồ này hiện Công ty không có. Vào thời điểm năm 2002 ông Quỳnh là công nhân thợ nề thuộc tổ xây dựng làm việc tại Công ty cơ giới xây dựng 17, nhiệm vụ, quyền hạn của ông Quỳnh là công nhân thợ nề nên việc ông Quỳnh vẽ lại sơ đồ đất với mục đích làm gì công ty không nắm được. Việc quản lý đất đai là thuộc quyền của cơ quan địa phương theo quy định của pháp luật, mọi việc làm của Licogi 17 phải được sự chấp thuận, cho phép của chính quyền địa phương theo quy định. Công ty không có quan điểm về việc giải quyết vụ án trên, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xác minh phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Chí Linh: Tại bản đồ đo vẽ năm 1993 thể hiện giữa nhà bà Phạm Thị Gieo và bà Phạm Thị Ly không có con đường ở giữa. Đây là bản đồ gốc được lưu giữ tại phòng tài nguyên môi trường thành phố. Tại bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2009 có thể hiện con đường ở giữa hai thửa đất nhà bà Gieo và bà Ly. Việc thể hiện có con đường

này là không đúng với hiện trạng sử dụng đất, công trình nhà ở trên hai thửa đất đã được xây dựng sử dụng trước năm 1993.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã áp dụng Điều 166, 254 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí lệ phí, 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Văn Kiệm về việc yêu cầu bà Phạm Thị Gieo, ông Trần Văn An, bà Phạm Thị Ly, ông Nguyễn Văn Nghĩa trả lại lối đi chung rộng 03,03m, dài 25,41m kéo dài qua hai thửa đất số 171, thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11 tại phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh Lương Văn Kiệm về việc yêu cầu bà Phạm Thị Gieo, ông Trần Văn An và bà Phạm Thị Ly, ông Nguyễn Văn Nghĩa trả đường thoát nước kéo dài theo lối đi chung. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lương Văn Kiệm, bà Nguyễn Thị Hiệp kháng cáo. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Nguyên đơn có yêu cầu đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với phần diện tích đất tranh chấp. Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn và quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định lại đối với 04 thửa đất. Kết quả thể hiện: Diện tích đất gia đình bà Gieo đang quản lý sử dụng là 345,2m²; diện tích đất gia đình bà Ly đang quản lý sử dụng là 258,2m²; diện tích đất gia đình ông Kiệm đang sử dụng tại 02 thửa đất là 195,6m² và 212,1m². Tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp là lối đi chung có các tài sản sau. Trên phần đất của gia đình bà Gieo gồm 01 cây sung, 01 cây nhãn; 01 cây mít; 01 cổng 60x160; 02 cây vải; 02 cây nhãn; 03 cây quýt; 01 cây xoài. Tài sản trên phần đất của bà Ly gồm: tường bao; 01 lán tôn tạm; 01 cây sung, 01 cây nhãn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiệp giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ được chấp nhận, nguyên đơn tự nguyện chi trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất của bị đơn, đồng thời có trách nhiệm xây dựng tường bao giáp ranh với phần ngõ sau khi phá dỡ bức tường để trả lại lối đi

chung. Bị đơn giữ nguyên quan điểm và đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Nguồn gốc thửa đất của gia đình bà Gieo, gia đình bà Ly và gia đình ông Kiệm đều được công ty Licogi 17 bàn giao, không phải đất khai hoang như hai bà trình bày trong quá trình xét xử sơ thẩm. Theo sơ đồ đất được phê duyệt, còn lưu trữ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giữa thửa đất số 170 và thửa đất số 171 có lối đi chung với chiều rộng là 3m. Sơ đồ phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Việc gia đình bà Ly và gia đình bà Gieo xây bịt lại lối đi chung này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình sử dụng đất cũng như hệ thống thoát nước của các hộ dân phía trên. Do vậy, nguyên đơn đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, buộc gia đình bà Ly và gia đình bà Gieo phải trả lại diện tích lối đi chung với kích thước chiều rộng 3,03m x 25,41m.

Quan điểm của anh Kiệm: Nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của bà Ly, bà Gieo: Hai bà xác định, lối đi chung giữa thửa đất số 170 và thửa đất số 171 không được thể hiện trên bản đồ đo đạc năm 1993, thực tế sử dụng cũng không tồn tại con đường đi này. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 2 Điều 308 BLTTDS. Chấp nhận kháng cáo của anh Lương Văn Kiệm và bà Nguyễn Thị Hiệp. Sửa bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương theo hướng. Chấp nhận kháng cáo của anh Kiệm, chị Hiệp về việc đòi bà Gieo, bà Ly trả lại lối đi chung rộng 3,03m, dài 25,41m kéo dài qua 02 thửa đất số 170, 171 tờ bản đồ số 11 tại phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ông Lương Văn Kiệm hỗ trợ bồi thường giá trị tài sản trên đất có tranh chấp của bà Gieo, bà Ly. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét

đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn, ông Lương Văn Kiệm và bà Nguyễn Thị Hiệp kháng cáo trong thời gian luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định kháng cáo hợp lệ. HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung kháng cáo của ông bà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vắng mặt ông Thi, ông Hai, ông Tâm, chị Vân Anh, UBND phường Sao Đỏ, ông Quýnh, bà Thắm, ông Nhu, bà Nhân, chị Hiệp, ông An, ông Nghĩa, anh Chiêu, chị Hiền, ông Nững, bà Minh, ông Hoàn, bà Tâm, ông Kiện. Những người vắng mặt có ý kiến xin vắng mặt và được triệu tập hợp lệ lần thứ 02. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Kiệm và bà Hiệp đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất số 170 tờ bản đồ số 11 đăng ký tên ông Nguyễn Văn Nghĩa và thửa đất số 171 tờ bản đồ số 11 đăng ký tên bà Phạm Thị Gieo. Tại cấp sơ thẩm. Bị đơn xác định thửa đất số 170 và thửa đất số 171 do hai gia đình khai hoang và sử dụng ổn định từ những năm 1983 đến nay, tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn xác định hai thửa đất trên được Công ty Licogi giao đất. Lời khai của các đương sự trong vụ án phù hợp với lời khai của người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác nên HĐXX có đủ căn cứ xác định: Thửa đất số 170 và thửa đất số 171 mà hiện nay gia đình bà Ly, bà Gieo đang quản lý, sử dụng là đất được UBND tỉnh giao cho xí nghiệp Licogi và xí nghiệp Licogi quản lý giao lại cho các gia đình trong đó có gia đình các bị đơn, không phải đất khai hoang như các bị đơn trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Về sơ đồ giao đất: Theo hồ sơ còn lưu trữ tại Sở tài nguyên môi trường thể hiện. Ngày 14/9/1982 giám đốc xí nghiệp liên hiệp thi công cơ giới 17 có công văn số 275 đề nghị UBND tỉnh Hải Hưng và UBND huyện Chí Linh cấp đất với diện tích 6000m² để xây dựng nhà ở cho cán bộ, công nhân viên trong đơn vị. Kèm theo công văn là sơ đồ, kế hoạch sử dụng đất. Sơ đồ kế hoạch sử dụng đất được ban xây dựng huyện Chí Linh phê duyệt vào ngày 15/3/1983. Sau khi được UBND tỉnh cấp đất thì xí nghiệp đã bàn giao đất cho 24 hộ dân sử dụng đúng sơ đồ. Cụ thể đất được chia làm 03 dãy, mỗi dãy có 08 thửa đất, khoảng cách giữa các dãy có đường đi chung với chiều rộng là 3m. Tại thời điểm bàn giao đất cho các hộ dân, do hiện trạng lúc đó vẫn là đất đồi, sau này khi các hộ dân tiếp quản, sử dụng đều thực hiện đúng sơ đồ được thiết lập vào năm 1983 nêu trên. Tại thời điểm này, đường đi chung vẫn tồn tại giữa các dãy

nhà và có chiều rộng là 3m. Do vậy, HĐXX căn cứ vào sơ đồ đất và các tài liệu còn lưu trữ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác định. Khoảng cách giữa các dãy đất có đường đi và chiều rộng là 3m.

Theo hồ sơ được đo đạc năm 1993 thì các thửa đất thuộc các dãy nhà trong khu vực của xí nghiệp cơ giới có đường đi chung nhưng giữa thửa đất của bà Gieo và bà Ly không thể hiện đường đi chung. Theo hồ sơ đo đạc năm 2009 giữa thửa đất của bà Ly và bà Gieo có thể hiện đường đi chung. Hai hồ sơ đo đạc trên có giá trị pháp lý như nhau nhưng kết quả thể hiện lại khác nhau. Cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ đo đạc năm 1993 và hiện trạng sử dụng đất giữa hai thửa đất 170 và 171 để xác định lối đi chung không tồn tại là không phù hợp với nguồn gốc thửa đất, sơ đồ bàn giao đất. Về mặt pháp lý, sơ đồ chia đất của công ty Licogi tuy không phải là cơ sở pháp lý cao nhất nhưng thực tế các hộ dân được phân chia đất đã thực hiện đúng sơ đồ đó. Tại các dãy nhà đều có lối đi xuống ngõ 4 (nay là đường Xuân Diệu). Riêng lối đi của gia đình anh Kiệm bị ngắt quãng tại thửa đất số 170 và 171, còn phía trên vẫn có lối đi theo đúng sơ đồ phân chia. Tại thời điểm này gia đình anh Kiệm, bà Ly, bà Gieo đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND phường Sao Đỏ xác định, khi tiến hành hợp pháp hóa các thửa đất đều phải xem xét đến việc sử dụng lối đi chung, thực tế hiện nay mở lối đi chung của các hộ dân xuống đường Xuân Diệu qua hai thửa đất số 170 và 171 là thuận lợi nhất. Do gia đình anh Kiệm, bà Ly, bà Gieo chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể khẳng định diện tích thuộc lối đi chung là của gia đình bà Ly, bà Gieo. Các bà có sử dụng lối đi chung này nhiều năm mà không phù hợp với quy hoạch thì cũng không được công nhận. Việc xây dựng bức tường ngăn cách trên của gia đình bà Ly, bà Gieo đã ảnh hưởng trực tiếp quyền lợi của các hộ dân sử dụng chung lối đi xuống đường Trần Bình Trọng (nay là đường Xuân Diệu).

Về hiện trạng sử dụng đất hiện nay của gia đình bà Gieo và gia đình bà Ly thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày đã ra thửa đất này sinh sống và xây dựng công trình trên đất từ những năm 1987 là phù hợp. Tuy nhiên phần công trình xây dựng kiên cố trên đất, các bị đơn không xây dựng công trình vào phần đất thuộc diện tích lối đi chung. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều thể hiện. Tại phần đất thuộc lối đi chung. Gia đình bà Ly có một số cây trồng; một lán tạm lợp proximang. Gia đình bà Gieo có trồng cây nhãn, cây mít, cây quýt, cây xoài. Đối với bức tường do bà Gieo xây dựng ngăn cách giữa lối đi chung của các hộ dân xuống đường Trần Bình Trọng (nay là đường Xuân Diệu) thì những người làm chứng xác định: bà Gieo xây năm 2000, các hộ dân sử dụng lối đi này đã phản đối nhưng hai bà vẫn tiến hành xây dẫn đến tranh chấp quyền sử dụng lối

đi chung. Cấp sơ thẩm dựa vào hiện trạng sử dụng đất chung của hai gia đình bị đơn mà không đánh giá riêng phần đất thuộc lối đi chung đã khẳng định, diện tích đất các bị đơn xây dựng trước năm 1993 nên thuộc quyền của bị đơn là không có căn cứ pháp lý. Về diện tích của thửa đất số 170 và thửa đất số 171. Theo lời khai của những người làm chứng cũng như các bị đơn thừa nhận, phù hợp với xác nhận của công ty cơ giới số 17. Khi giao đất mỗi hộ dân được giao diện tích 190m^2 ($10\text{m} \times 19\text{m}$). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 170 có diện tích $345,2\text{m}^2$; thửa đất số 171 có diện tích $258,2\text{m}^2$. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà Gieo và gia đình bà Ly đều rộng hơn so với diện tích đất được giao ban đầu. Diện tích dư ra là do một phần có diện tích thuộc quyền sử dụng lối đi chung mà các bị đơn đã quản lý sử dụng.

Về diện tích lối đi chung. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng thời kỳ đó đều xác định khi bàn giao đất đều theo sơ đồ đất và để lại đường đi là 3m. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì lối đi chung tại các vị trí đều là 3m. Do vậy, diện tích thuộc lối đi chung có chiều rộng 3m chiều dài hết đất của bà Ly là 23,55m; chiều dài hết đất của bà Gieo là 25,5m. Tổng diện tích lối đi chung là $74,3\text{m}^2$. Phần diện tích đất gia đình bà Gieo đang sử dụng thuộc diện tích lối đi chung là $52,8\text{m}^2$; phần diện tích đất gia đình bà Ly đang sử dụng thuộc diện tích lối đi chung là $21,5\text{m}^2$ nên buộc các bà phải trả lại diện tích đất trên thì mới đảm bảo quyền sử dụng chung của các hộ gia đình. Trên diện tích $52,8\text{m}^2$ đất của gia đình bà Gieo có 01 cây sung, 03 cây nhãn; 01 cây mít; 01 phần cổng 60×160 . Trên diện tích $21,5\text{m}^2$ đất của gia đình bà Ly có bức tường dài 13,82m; một phần lán tạm lợp proximang; cây sung và nền gạch. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ giá trị tài sản trên đất cho gia đình bà Gieo số tiền 4.000.000đ và gia đình bà Ly số tiền 3.500.000đ, buộc các bị đơn phải phá dỡ toàn bộ công trình trên đất và di dời cây trồng trên đất thuộc lối đi chung để trả lại toàn bộ diện tích $74,3\text{m}^2$ đất thuộc lối đi chung. Các hộ dân trong ngõ gồm gia đình anh Kiệm chị Hiệp; gia đình bà Ly, gia đình bà Gieo; gia đình ông Quynh; gia đình ông Nhu; gia đình anh Chiêu và các người dân khác được quyền sử dụng lối đi chung này.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, HĐXX phúc thẩm có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Kiệm, chị Hiệp, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Kiệm, chị Hiệp nên anh chị không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1]. Chấp nhận kháng cáo của anh Lương Văn Kiệm và chị Nguyễn Thị Hiệp. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 19; Điều 20 Luật đất đai: Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Văn Kiệm. Xác định lối đi chung giữa thửa đất số 170 và thửa đất số 171 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có diện tích 74,3m² theo hình vẽ TAUCDHSBT, kích thước TA=1,74m; AU=1,26m; UC=13,82m; CD=5,82m; DH=1,33m; HS=3m; ST=25,5m. Buộc bà Phạm Thị Gieo và ông Trần Văn An phải trả lại diện tích lối đi chung là 52,8m², đồng thời tháo dỡ phần tường, cổng 60x160 và di dời các cây trồng trên phần đất có diện tích 52,8m². Buộc bà Phạm Thị Ly và ông Nguyễn Văn Nghĩa phải trả lại diện tích lối đi chung là 21,5m², đồng thời buộc ông Nghĩa bà Ly phải tháo dỡ bức tường dài 13,82m; một phần lán tạm lợp proximang; nền gạch và di dời cây trồng trên phần diện tích đất 21,5m². *(có sơ đồ kèm theo bản án)*.

Gia đình anh Kiệm chị Hiệp; ông Quýnh bà Thắm; ông Nhu bà Nhân; chị Hiền anh Chiểu; ông Nghĩa bà Ly; ông An bà Gieo cùng các hộ gia đình khác được quyền sử dụng lối đi chung trên.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Lương Văn Kiệm về việc hỗ trợ gia đình bà Gieo số tiền 4.000.000đ, gia đình bà Ly số tiền 3.500.000đ để phá dỡ, di dời cây trồng trên phần diện tích lối đi chung.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lương Văn Kiệm và chị Nguyễn Thị Hiệp không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000777 ngày 09/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0003025 ngày 07/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh.

Bà Phạm Thị Ly và bà Phạm Thị Gieo được miễn án phí dân sự sơ thẩm./.

[3]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 07 tháng 03 năm 2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh.
- VKSND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THADS TP. Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào