

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 43/2023/DS-PT

Ngày 12 - 12 - 2023

V/v “*Tranh chấp đất đai
theo quy định của pháp luật
về đất đai*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Lưỡng

Bà Nguyễn Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Phạm M Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện NQ, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Xuân Th - Luật sư Văn phòng luật sư số 1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình.

Địa chỉ: Số 11, đường CT, phố 3, phường ĐT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1958.

Địa chỉ: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

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

- Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Văn T: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1966;

Địa chỉ: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/9/2022). (có mặt).

- Ủy ban nhân dân xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã XT: Ông Nguyễn Huy Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND xã XT, là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Hoàng Kim Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình. (có mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Bùi Thị L trình bày:

Bố bà L là cụ Bùi Đức H chết năm 1971, mẹ là Trần Thị T, chết năm 1991. Bố mẹ bà L có 01 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã XT; địa chỉ thửa đất: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình. Sau khi cụ H (bố) chết, để thuận tiện có đường đi ra đường xóm, cụ T (mẹ) đã cắt một phần diện tích thửa đất nhà mình để làm con đường đi và cũng là để tách thửa đất của bố mẹ thành hai thửa riêng biệt sau này phân chia cho con cái. Cụ thể con đường đi có chiều dài 57m, rộng 3m có hướng từ đất nhà ông Hoàng Kim Đ (phía bắc) xuống đường WB3 tiếp giáp đất nhà ông B (phía nam). Khi mới mở con đường nội bộ là đường đất hai bên trồng cây râm bụt, cây sắn. Con đường này cụ T (mẹ bà L) cho các gia đình xung quanh trong xóm sử dụng đi lại chung.

Năm 1979 ông Bùi Đức M (anh trai bà L) lấy bà Trần Thị Th. Sau khi cưới, vợ chồng ông M bà Th xin ra ở riêng, vì vậy cụ T (mẹ) đã cắt một phần đất từ thửa 128 ra cho ông M bà Th sử dụng. Cụ thể diện tích đất ông M bà Th ở có tứ cận: Phía Đông giáp đường nội bộ gia đình, phía Tây giáp rộc cấy lúa của thôn L, phía Nam giáp vườn nhà ông B, phía Bắc giáp vườn ông Đ. Phần đất còn lại có nhà là bà L và cụ T (mẹ) ở. Năm 1991 bà L lấy chồng thì vợ chồng bà L ở cùng mẹ có trách nhiệm chăm sóc mẹ. Khi đó mẹ cùng anh em trong nhà thống nhất sau khi mẹ chết thì diện tích đất này bà L được thừa kế toàn bộ. Gia

đình ông M, bà Th cũng sử dụng con đường nội bộ mà mẹ đã cắt ra làm lối đi duy nhất ra trục đường xóm.

Cuối năm 1991 mẹ bà L chết, do bà L ở tại thửa đất có căn nhà thờ nên việc thờ cúng tổ tiên, bố mẹ và anh trai liệt sỹ đều do bà L đảm nhiệm. Sau lễ 100 ngày cho mẹ, thì anh em trong gia đình họp bàn, do ông M là con trai, bà L là con gái, nên để tiện cho việc thờ cúng, thì ông M và bà L đổi nhà, đổi đất cho nhau.

Ngày 15/4/1992 dưới sự hướng dẫn của cán bộ địa chính xã XT, có sự chứng kiến của chính quyền thôn xã, gia đình bà L và gia đình ông M đã làm Văn bản thỏa thuận đổi đất cho nhau. Trong văn bản thỏa thuận đổi đất, cán bộ địa chính xã đã dựa trên Trích lục bản đồ địa chính và thực địa để vẽ sơ họa thửa đất 128 và có thể hiện ở giữa thửa đất nhà bà L và nhà ông M có một con đường đi chung. Văn bản này bà L đã nộp bản gốc cho Tòa án có dấu và chữ ký của các thành phần. Quá trình sinh sống bà L đã sử dụng con đường đi chung này. Tháng 8 năm 2008 vợ chồng bà L xây nhà kiên cố trên thửa đất hiện nay và vẫn đi trên con đường mà mẹ bà L mở ở giữa phần đất tách cho nhà bà L và nhà bà Th. Năm 2017 xã XT đạt nông thôn mới, thôn L có hỗ trợ cho gia đình bà L làm con đường bê tông đoạn đường nội bộ từ giáp đất nhà ông Đ đến hết đất nhà bà L dài 27m rộng 2,5 m, bê tông dày 15 cm. Đoạn còn lại nằm giữa ông B và nhà bà Th là 30 m thì bà Th không cho bà L đổ bê tông, bà Th cho rằng không cho ô tô đi vào. Tháng 9 năm 2017 gia đình ông M bà Th đã phá bỏ tường bếp từ nhà ông M ra đường WB3 và xây tường chắn ngang đường đi không cho gia đình bà L và các gia đình liên gia đi lại qua con đường nội bộ. Bà L báo cáo chính quyền xã hòa giải thì lúc đó ông M và bà Th nhất trí cho mở lại con đường nội bộ cũ và bà L đã xây lại tường bao B gạch bi mà gia đình ông M đã phá. Tháng 7 năm 2020 ông M chết, đến tháng 11 năm 2020 bà Th đã thuê máy vào cào con đường bê tông, phá bức tường mà bà L đã xây dựng, bà Th xây một bức tường gạch bi cao 3 m, dài 17 m, trên lợp ngói proxi măng bịt kín phần cổng bà L đi ra con đường nội bộ. Sau đó bà L yêu cầu xã hòa giải, tuy nhiên bà Th vẫn không cho bà L đi ra con đường nội bộ, mà yêu cầu bà L phải bỏ ra 7.310.000 đồng để mua 4,3 m² đất phía sau của nhà bà Th để đi tạm thời và qua một phần vườn nhà ông Đ mới đi ra được đường ngõ nhà ông Đ.

Việc làm của bà Th gây bức xúc, ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà L, vì gia đình bà L không có con đường nào để đi, hiện vẫn phải đi nhờ đất nhà ông Đ. Mặc dù về thực tế mẹ bà L đã cắt một phần đất làm con đường, con đường này đã sử dụng 40 năm. Trước kia bà Th chưa đổi đất cho bà L cũng sử dụng con đường này, khi thỏa thuận đổi đất có văn bản giấy tờ, có cán bộ chuyên môn vẽ sơ họa cắt trích và có xác nhận của trưởng thôn, chủ tịch xã XT. Hiện nay trên bản đồ địa chính của xã không có thể hiện con đường này là do lỗi

của chính quyền xã, không căn cứ vào hồ sơ đồi đất, không căn cứ sơ họa vào thực địa để thể hiện con đường. Nếu theo bản đồ địa chính hiện tại thì xung quanh thửa đất nhà bà L không thể hiện có bất cứ lối đi nào.

Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th phải tháo dỡ bức tường gạch bi dài 17 m, rộng 3 m, tháo dỡ hết các công trình đã xây trái phép để trả lại con đường đi nội bộ dài 57 m, rộng 3 m cho gia đình bà L đi ra ngoài đường xóm. Bà Th phải có trách nhiệm khôi phục bức tường bao dài 30 m, cao 1,5 m bằng gạch bi giáp thổ đất ở nhà bà Th do bà L xây năm 2017; bà Th phải khôi phục lại đoạn đường bê tông mà bà L đã được thôn xóm hỗ trợ đổ bê tông dài 27 m, rộng 2,5 m, dày 15 cm. Đề nghị UBND các cấp điều chỉnh lại bản đồ địa chính, cắt trích con đường trên bản đồ theo đúng như thỏa thuận của hai gia đình đã được UBND xã XT cắt trích sơ họa vào ngày 15/4/1992.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu bà Th phải có trách nhiệm khôi phục lại đoạn đường bê tông mà bà L đã được thôn xóm hỗ trợ đổ bê tông dài 27m, rộng 2,5m, dày 15cm.

Tại bản trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Th trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất của nhà bà Th và nhà bà L đúng như bà L trình bày là đúng. Năm 1977 bà Th kết hôn với ông M (là anh trai bà L), năm 1979 bố mẹ chồng bà Th (cụ H, cụ T) cho vợ chồng ra ở riêng, được bố mẹ chồng chia cho một phần đất, phần còn lại mẹ chồng bà Th ở với bà L. Năm 1991 mẹ chồng bà Th chết, bà Th là người đứng lên lo ma chay cho mẹ. Năm 1992 gia đình bà Th đã đổi đất cho gia đình bà L, do bà L là con gái nên để vợ chồng bà Th về thờ tự bố mẹ tại nhà.

Từ khi bố mẹ chồng chia đất năm 1979 đến 1992 gia đình bà Th đi B con đường phía Bắc có sơ đồ phác họa. Sau khi đổi đất cho bà L thì năm 1995 bà Th mới xe đá từ nhà cũ sang làm bếp và chuồng lợn, vì vậy mới hình thành con đường. Hai bên gia đình sử dụng con đường đó từ năm 1992-1995, sau đó bà Th đổi cổng sang cổng hiện tại. Thời điểm mẹ chồng bà Th chết khi đưa ma mẹ chồng vẫn sử dụng đi con đường này, tuy nhiên chỉ là đường đất. Việc bà L cho rằng bà Th ngăn cản không cho bà L đổ bê tông tiếp về phía Nam, vì đất của nhà bà Th, nên bà Th không cho đổ bê tông. Bà Th khẳng định con đường bà L khởi kiện thuộc diện tích đất của nhà bà Th, đã được cấp Giấy chứng nhận cho nhà bà Th, bà L có lối đi khác chứ không phải đây là lối đi duy nhất. Bà Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật giải quyết.

Tại biên bản làm việc ngày 19/7/2023 UBND xã XT có ý kiến: Đối với thửa đất số 128 tờ bản đồ 05 và thửa số 970 tờ bản đồ 05 bản đồ địa chính xã XT đều có nguồn gốc của cụ Bùi Đức H và cụ Trần Thị T là bố mẹ đẻ bà L và là bố

mẹ chồng bà Th để lại. Tại văn bản lập ngày 15/4/1992 của vợ chồng bà L về việc đề nghị Ủy ban xã chuẩn y cho bà L được thừa kế thừa đất số 128 tờ bản đồ số 5, có xác nhận của Trưởng ban ruộng đất Lê Văn T và Chủ tịch Ủy ban xã XT thời điểm đó ông Trần Trung H. Đơn này được trích lục phần đất của gia đình bà L và gia đình ông M (chồng bà Th) ở giữa có con đường là lối đi chung. Tuy nhiên sau khi UBND xã xác nhận đơn và vẽ sơ họa cắt trích thửa đất thì bà Bùi Thị L lại cắt đơn đề nghị đi và không nộp đề nghị các cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục đề nghị Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 1993 xã T hành đo đạc lại diện tích đất của các thửa đất trên địa bàn xã XT, việc không đưa con đường cắt trích theo văn bản năm 1992 của hai gia đình vào Bản đồ địa chính xã là do chính các gia đình. Đầu năm 1997 hai thửa đất của nhà bà L và nhà bà Th được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, song nội dung thể hiện trên bản đồ địa chính xã XT lập năm 1997 thì không có con đường là lối đi chung. Sự việc tranh chấp đã kéo dài nhiều năm gây mất đoàn kết nội bộ gia đình. UBND xã đã rất nhiều lần hòa giải, lần hòa giải ngày 21/11/2017 gia đình bà Th, ông M nhất trí mở đường cho bà L đi, các hộ khác chỉ được đi bộ và xe máy không được chở vật liệu B ô tô, chiều dài giáp vườn, rộng 2,5 m. Sau đó lại xảy ra tranh chấp ngày 28/3/2022 bà L đã đồng ý mua một phần diện tích đất nhà bà Th là 4,3 m² đất vườn với giá 7.310.000 đồng để bà L đi ra con đường liên thôn phía Bắc. UBND xã đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Ông Hoàng Văn T: đồng ý với ý kiến của bà L.

Ông Hoàng Kim Đ là người làm chứng có ý kiến: ông Đ xác định con đường mà bà L đang yêu cầu bà Th phải trả lại đã hình thành từ lâu đời khoảng trên 40 năm, trước đây không những gia đình bà L đi mà các gia đình phía sau bao gồm cả nhà ông Đ vẫn đi con đường này để đi ra đường liên thôn phía Nam. Phía sau nhà bà Th là thửa đất của bố mẹ ông Đ để lại, hiện nay được chia cho ba anh em nhà ông gồm có ông Đ, ông Tịnh, ông Nhật. Giáp phía sau nhà bà Th, để có đường đi anh em nhà ông Đ cũng tự cắt đất của cả ba anh em nhà ông Đ và làm nên con đường liên thôn phía Bắc (sau nhà bà Th mà hiện nay bà L đang đi nhờ). Sau khi gia đình bà L và gia đình bà Th xảy ra mâu thuẫn, thì bà Th đã xây tường chắn cổng nhà bà L, vì vậy bà L không có lối đi ra đường, nên ông Đ đã phải cho bà L mượn một phần đất để đi nhờ ra con đường nội bộ là đường chung của ba anh em nhà ông Đ.

Phòng Tài nguyên và môi trường huyện NQ có ý kiến:

Việc thỏa thuận đổi đất ngày 15/4/1992 giữa hai gia đình nhà bà L và nhà ông M bà Th có cắt trích sơ họa và thể hiện con đường giữa hai thửa, đây chính

là căn cứ pháp lý để chỉnh lý bản đồ và cấp Giấy chứng nhận cho các bên. Tuy nhiên, do chính các hộ gia đình và chính quyền cấp xã đã không căn cứ vào sơ họa cắt trích này để làm thủ tục đề nghị cấp giấy và chỉnh lý bản đồ. Đề nghị Tòa án sau khi giải quyết kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý bản đồ và thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, điều chỉnh và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ.

Lý do diện tích đất tăng, giảm: Do quá trình đo đạc, trước đây đo thủ công, giờ đo bằng máy. Diện tích tăng, giảm cũng vẫn nằm trong khuôn viên sử dụng đất của hai gia đình bà L và bà Th, vì các hộ xung quanh sử dụng ổn định lâu dài không có tranh chấp, giáp ranh với các hộ ổn định. Mặt khác, nếu theo thỏa thuận của hai gia đình năm 1992 thì diện tích được cấp đất nhà bà Th sẽ có sau khi trừ đi phần diện tích cắt làm con đường là lối đi chung cho nhà bà L đi ra phía nam. Năm 2017 để có đường đi thì bà L đã phải mua 4,3m² đất về phía bắc của bà Th để đi tạm thời và đi qua một phần vườn nhà ông Đ mới đi ra được đường phía sau nhà bà Th. Chính vì vậy có sự thay đổi diện tích của các hộ gia đình.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023 thể hiện:

* Đối với thửa số 128, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã XT lập năm 1997 có diện tích là 1,160 m². Trong đó 360 m² đất ở và 800 m² đất vườn, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Thị L; địa chỉ thửa đất: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình.

Theo kết quả đo đạc: Diện tích thực tế là 1,165 m² (bao gồm phần nhà và công trình khác gia đình bà L xây dựng và đang sinh sống tại đó và cả phần đất 4,3 m² bà L mua của bà Th ở phía Bắc).

* Đối với thửa số 970, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã XT có diện tích là 1,765m²; Trong đó 360 m² đất ở và 1,405 m² đất vườn, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Đức M (chồng bà Th); địa chỉ thửa đất: thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình.

Theo kết quả đo đạc: Diện tích thực tế là 1,663,9 m² (bao gồm cả phần đất đang tranh chấp, đã trừ đi 4,3 m² đất bán cho bà L ở phía Bắc).

Đối với diện tích tranh chấp: Phía Tây giáp đất nhà ông B (thửa số 129) hiện ông B đã xây tường rào cố định, một phần giáp đất nhà bà L (thửa số 128) cũng được bà L xây tường cố định và cổng sắt hai cánh mở từ sân nhà bà L để đi ra con đường. Phía Đông giáp phần bếp và vườn của nhà bà Th (thửa số 970); Phía Nam giáp đường liên thôn đã xây tường bịt kín; Phía Bắc nhà ông Đ (thửa số 124 và một phần giáp đường nội bộ).

Trên diện tích này gồm có: 01 nhà bán mái xây gạch bi không trát đòn tay sắt lợp Pro xi măng cao 2,9 m diện tích 13,5m²; Mái tôn hiên (dạng mái vòm) 3,15 m²; 01 nhà bán mái móng gạch bi không trát vì kèo đòn tay sắt nền xi

măng mái lợp pro xi măng cao 2,9 m diện tích 30 m²; 01 nhà bán mái vì kèo đòn tay bương mái lợp pro xi măng cao 2,7 m diện tích 15 m²; Tường rào xây gạch bi vữa xi măng không trát tính bình quân cả móng kích thước: 5,5m x 1,7 m x 0,1m (chấn phía Nam). Diện tích 0,93m³; 05 cây mít cao 4 m; 01 cây xoài cao 3m; 05 cây chè xanh; 01 cây mắc mật cao 1m, rau ngót 4m², cây lá rong 2m²; cây ngô lai 61,6m². (Bức tường gạch bi dài 17m chính là các lán bán mái bà Th hiện chăn nuôi gà và làm kho).

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/3/2023 thể hiện:

Đối với diện tích đất vườn có giá là 110.000 đ/1m² x diện tích đương sự yêu cầu 3m x 57m = 18.810.000 đồng.

Các tài sản và cây cối trên đất có giá trị là 76.321.426 đồng.

Qua khảo sát đo đạc thực tế thì gia đình bà L hiện nay đang đi theo con đường phía Bắc (phía sau nhà bà Th). Con đường này một phần đi nhờ đất nhà ông Đ và một phần là diện tích 4,3m² bà L mua của bà Th vào tháng 02 năm 2022 để đi ra con đường nội bộ.

Tại bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện NQ, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ: Điều 5, 147, 155, 158, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 7, 15, 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 8, 12, 166, 170, 171, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 173, 265, 266, 275 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 169, 175, 176, 211, 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L về việc tranh chấp lối đi qua đất nhà bà Th.

- Buộc bà Trần Thị Th phải trả lại lối đi diện tích 137,3 m² nằm trên thửa đất số 970, tờ bản đồ số 5 do bà Trần Thị Th đang quản lý sử dụng tại thôn L, xã XT, huyện NQ, tỉnh Ninh Bình để làm lối đi ra vào cho thửa số 128 của bà Bùi Thị L. Vị trí tứ cận của lối đi như sau:

Phía Nam giáp đường liên thôn (WB3) dài 2,5 m.

Phía Bắc thửa số 124 (nhà ông Đ) và đường liên thôn dài 2,5 m.

Phía Tây giáp nhà ông B (thửa 129) và đất nhà bà L (thửa 128) dài 31,19 m + 8,32 m + 2,57 m + 5,25 m + 9,20 m.

Phía Đông giáp vườn và bếp nhà bà Th (thửa 970) dài 3,49 m + 8,22 m + 17,67 m. (Có sơ họa kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị Th phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng và di dời các cây cối đã trồng trên diện tích 137,3m², gồm 01 nhà bán mái xây gạch bi không trát, đòn tay sắt, lợp Proximăng cao 2,9 m diện tích 13,5 m²; Mái tôn hiện

(dạng mái vòm) 3,15m²; 01 nhà bán mái móng gạch bi không trát, vì kèo đòn tay sắt, nền xi măng, mái lợp Proximăng cao 2,9 m diện tích 30m²; 01 nhà bán mái vì kèo đòn tay bương mái lợp Proximăng cao 2,7 m diện tích 15m²; Tường rào xây gạch bi vữa xi măng không trát tính bình quân cả móng kích thước: 5,5 m x 1,7m x 0,1m (chấn phía Nam). Diện tích 0,93m³; 05 cây mít cao 4m; 01 cây xoài cao 3m; 05 cây chè xanh; 01 cây mắc mật cao 1m, rau ngót 4m², cây lá rong 2m²; cây ngô lai 61,6m². Giữ lại bức tường dài 30m, cao 1,5m giáp thổ đất ở nhà bà Th do gia đình bà L xây dựng năm 2017.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Trần Thị Th và chỉnh lý bản đồ để phù hợp với thực tế của các thửa đất có liên quan đến con đường đi và phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Th phải đền bù khôi phục lại đoạn đường bê tông mà bà L đã được xóm hỗ trợ đổ bê tông dài 27m, rộng 2,5m, dày 15cm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Th.
- Trả lại cho bà Bùi Thị L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng bà L đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0003709 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện NQ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2023, bị đơn bà Trần Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện NQ, tỉnh Ninh Bình với lý do: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bà Th phải trả lại lối đi diện tích 137,3m² đất trên thửa số 970. Vì: đất nhà bà Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trích lục bản đồ địa chính xã XT không thể hiện lối đi trên; Năm 2017 gia đình bà Th thỏa thuận chỉ cho bà L mượn đất để làm đường đi, chứ không phải thỏa thuận cắt đất nhà bà Th ra làm đường đi cho nhà bà L. Năm 2022 bà L đã mua 4,3m² đất bà Th để làm lối đi ở phía nhà ông Đ. Bà Th xây tường rào, bà L và xã đã đồng ý cho bà Th xây dựng công trình, tường bao. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Bùi Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn bà Trần Thị Th vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện NQ, tỉnh Ninh Bình. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân huyện NQ, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; đã xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng.

[1.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến nội dung kháng cáo UBND xã XT đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ nhất vắng mặt, nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[1.3] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Th được làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của bà Trần Thị Th hợp lệ, nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn bà Trần Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Về nguồn gốc đất:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: thửa đất số 128 và thửa đất số 970, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã XT được tách ra từ thửa số 128 là của cụ Bùi Đức H và cụ Trần Thị T là bố mẹ của bà Bùi Thị L và ông Bùi Đức M để lại. (cụ H chết năm 1971, cụ T chết năm 1991, ông M là chồng bà Th chết năm 2020).

Năm 1992 gia đình bà L và gia đình ông M bà Th đổi nhà, đổi đất cho nhau. Việc đổi đất đã được hai bên gia đình bà L, bà Th và chính quyền địa phương thừa nhận. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng M.

[2.2] Về tài sản tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp có kích thước dài 57m, rộng 3m, phía Tây giáp đất nhà ông B (thửa số 129) hiện ông B đã xây tường bao cố định, một phần giáp đất nhà bà L (thửa số 128) cũng được bà L xây tường cố định và cổng sắt hai cánh mở từ sân nhà bà L để đi ra con đường; phía Đông giáp phần bếp và vườn nhà bà Th (thửa số 970); phía Nam giáp đường liên thôn WB3 đã xây tường bịt kín; phía Bắc giáp nhà ông Đ (thửa số 124 và một phần giáp đường nội bộ nhà ông Đ). Như vậy lối đi mà các bên đang tranh chấp hiện nằm trên diện tích đất do gia đình bà Th sử dụng (thửa 970).

Bà L cho rằng từ năm 1978 khi cụ H chết, thì cụ T đã tự cắt một phần diện tích đất theo chiều Bắc-Nam trên thửa đất của mình có chiều dài 57m, rộng 03m để mở đường đi nội bộ cho gia đình đi ra đường trục của thôn phía Nam, con đường này cụ T cũng để cho các gia đình liên gia trong xóm cùng sử dụng đi lại và cũng là để tách thửa đất của gia đình thành hai thửa riêng biệt. Năm 1979 sau khi ông M lấy bà Th và xin ra ở riêng, cụ T đã cho ông M thửa 128 (thửa nhà bà L hiện tại) và gia đình bà L ở thửa 970 (thửa nhà bà Th hiện tại). Quá trình sinh sống, vợ chồng ông M, bà Th đã sử dụng con đường đó là lối đi duy nhất đi lại ra đường trục của thôn, (đường đất, hai bên B hàng rào râm bụt và cây sắn); còn bà L sau khi lấy chồng vẫn ở cùng với cụ T tại mảnh đất còn lại. Năm 1991 sau khi cụ T chết, gia đình bà L và gia đình ông M đã thực hiện việc đổi nhà, đổi đất cho nhau để ông M thuận tiện cho việc thờ cúng.

Bà Th xác định từ khi bố mẹ chia đất năm 1979 đến năm 1992 gia đình bà Th đi B con đường phía Bắc. Sau khi đổi đất cho bà L thì năm 1995 bà Th mới xe đá từ nhà cũ sang làm bếp và chuồng lợn, vì vậy mới hình thành con đường. Hai bên gia đình sử dụng con đường đó từ năm 1992 đến 1995, sau đó gia đình bà Th đổi cổng sang cổng hiện tại. Năm 1991 cụ T chết, thời điểm đó khi đưa ma mẹ chồng bà vẫn sử dụng con đường này, tuy nhiên chỉ là đường đất.

[2.3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ vào việc thỏa thuận đổi đất giữa hai gia đình nhà bà L và nhà ông M bà Th và tại đơn xin thừa kế và sử dụng đất thổ cư của bà Bùi Thị L ngày 15/4/1992 thì thửa đất số 128 được cắt trích sơ họa tách ra thành hai thửa (thửa 128A và thửa 128B) ở giữa hai thửa đất thể hiện có 01 con đường là lối đi chung của 02 gia đình đi từ phía Bắc ra phía Nam, văn bản trên có xác nhận của Trưởng ban quản lý ruộng đất xã và UBND xã XT.

Tuy nhiên, khi làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do các đương sự không xuất trình đơn đề nghị ngày 15/4/1992 cho chính quyền xã và chính quyền xã không căn cứ vào sơ họa cắt trích này để làm thủ tục điều chỉnh lại bản đồ địa chính của xã, nên trong bản đồ địa chính của xã XT năm 1997 thì giữa 2 thửa đất 128 và thửa 970 không thể hiện có con đường nào.

Việc đổi đất cho nhau được các bên đều thừa nhận và được chính quyền địa phương xác nhận, tại văn bản lập ngày 15/4/1992 cũng đã mô tả tứ cận của thửa đất nhà bà L hiện tại như sau: Phía Bắc giáp thổ canh của nhà ông Đ, bà Đan; Phía Nam giáp ông B; phía Đông giáp đường đi; Phía Tây giáp ruộng Hợp tác xã. Đây là con đường đất và bà Th xác nhận thời điểm cụ T chết, khi đưa ma mẹ vẫn sử dụng con đường này. Tại đơn xin thừa kế và sử dụng đất thổ cư của bà L ngày 15/4/1002 cũng được chính quyền địa phương xã xác nhận trong sơ họa cắt trích bản đồ thể hiện giữa thửa 128B (thửa đất nhà bà L) và thửa 128A (thửa đất nhà ông M) có 01 con đường là lối đi chung của hai gia đình.

Như vậy, giữa hai thửa 128 và thửa 970 trước kia có tồn tại con đường đi chung, đường đất hai bên B hàng rào râm bụt và cây sắn.

Vì vậy, sau khi đổi đất sang ở tại thửa 128 gia đình bà L đã xây nhà, xây cổng và tường bao quanh đường nội bộ theo mép tường phía Đông nhà ông B, vợ chồng ông M bà Th xây mép tường phía Tây từ bếp nhà ông M bà Th ra đường liên thôn phía Nam. Khi xảy ra mâu thuẫn giữa hai gia đình, UBND xã XT hòa giải, tại biên bản làm việc ngày 21/11/2017 vợ chồng ông M bà Th đã nhất trí tiếp tục mở đường cho gia đình bà L được đi con đường đi ra đường liên thôn phía Nam với chiều dài B chiều dài vườn nhà bà Th khoảng 35m và chiều rộng đường 2,5 m. Thực tế bà L đã đổ bê tông con đường rộng 2,5m, dài khoảng 27m. Qua xem xét thẩm định tại chỗ trên diện tích này hiện vẫn còn bức tường cũ của nhà bà L xây và bức tường do gia đình bà Th xây để bao quanh con đường nội bộ, cổng nhà bà L mở để đi ra con đường đã bị bà Th xây chặn tường gạch bi, nền xi măng do bà L được địa phương hỗ trợ đổ bê tông có chiều dài từ giáp đất nhà ông Đ (phía Bắc) đến phía Nam là 27m bà Th đã cho máy vào cào xúc bê tông.

Tuy nhiên, hiện nay trên bản đồ địa chính của xã XT năm 1997 không thể hiện con đường này và diện tích con đường này thể hiện vào quyền sử dụng đất

của gia đình bà Th, chính là do lỗi của các bên đương sự không kê khai sau khi đổi đất và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài lối đi này bà L không có lối đi khác để đi ra đường thôn, lối đi phía Bắc hiện tại bà L đang phải đi nhờ trên một phần đất của thửa 124 nhà ông Hoàng Kim Đ và một phần diện tích 4,3m² mà bà L đã mua lại của bà Th vào đầu năm 2022.

Như vậy, khi chia tách hai thửa đất xuất phát từ một thửa đất chung, cơ quan quản lý về đất đai phải cắt trích một lối đi chung để đảm bảo lối ra cho cả hai thửa đất. Hơn nữa phòng Tài nguyên và môi trường huyện NQ xác nhận việc thỏa thuận đổi đất giữa hai gia đình có cắt trích sơ họa và thể hiện con đường ở giữa hai thửa, đây chính là căn cứ pháp lý để chỉnh lý bản đồ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên.

Do đó, giữa hai thửa đất 128 của nhà bà L và thửa 970 nhà bà Th đã hình thành một lối đi từ trước năm 1992, lối đi này được các gia đình sử dụng để đi ra đường thôn phía Nam, có chiều dài dọc theo đất nhà bà Th và nhà bà L đi ra đường chính liên thôn và chiều rộng 2,5 m. Việc bà Th xây dựng các công trình trên diện tích lối đi này là trái phép, cản trở quyền về lối đi của gia đình bà L.

Bản án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L; buộc bà Th phải trả lại lối đi có diện tích 137,3 m² nằm trên thửa đất số 920, tờ bản đồ số 5 do bà Th đang quản lý sử dụng để làm lối đi ra vào cho thửa đất số 128 của nhà bà L; buộc bà Th phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng và di dời các cây cối đã trồng trên diện tích 137,3 m² đất trên là có căn cứ.

Quá trình giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm bà L rút yêu cầu buộc bà Th có trách nhiệm khôi phục lại đoạn đường bê tông mà bà L đã được thôn xóm hỗ trợ đổ bê tông dài 27m, rộng 2,5m, dày 15cm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên của bà L là có căn cứ.

Từ những nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ vào nguồn gốc của thửa đất số 970 và thửa 128, tôn trọng quyền định đoạt của cụ T khi còn sống đã tự cắt phần diện tích đất của mình ra làm lối đi để tách thửa đất thành hai thửa riêng biệt để chia đất cho các con, thực tế con đường này hình thành và sử dụng từ trước năm 1992. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà Th là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng có không được chấp nhận nên bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Th là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí. Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên bà Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện NQ, tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 12 tháng 12 năm 2023.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND huyện NQ;
- Chi cục THADS huyện NQ;
- Phòng KTNV-THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu phòng HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm