TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH Đ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh P**

Bản án số: /2023/DS-PT
Ngày: 18-9-2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ: ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ, xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, về việc "*Tranh chấp quyền về lối đi và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 172/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Thanh P, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn Tân Hiệp, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ.

1.2. Ông Lộc Văn Phúc N, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Võ Thị Kiều T - Văn phòng Luật sư A - Tộc Đoàn Luật sư Thành phố M, địa chỉ: 37/3 Nguyễn Thái S, Phường 4, quận V, Thành phố M

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Thanh T1, sinh năm 1983; bà Nguyễn Thị, sinh năm 1983, địa chỉ: Thôn Liên Trung, xã Tân Hà, huyện H, tỉnh Đ.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đ; địa chỉ: Thị trấn Đinh Văn, huyện H, tỉnh Đ

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Sỹ B – chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Minh A – chức vụ: Phó chủ tịch

3.2 Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1964; trú tại: Ấp , xã X Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

3.3 Vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, sinh năm 1977; bà La Hoàng Q, sinh năm 1978, địa chỉ: Thôn Tân Tận, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ.

3.4 Bà Trần Thị N2 Oanh, sinh năm 1981; cư trú tại: thôn Tân Hiệp, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ

3.5 Bà Hùng Phi Lẽng, sinh năm 1968; cứ trú tại: thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Võ Thanh P và ông Lộc Văn N; Quyết định kháng nghị P thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/7/2023 của Viện trưởng Viện kiển sát nhân dân huyện H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đồng nguyên đơn ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N cùng trình bày: Ông P là chủ sử dụng diện tích Tộc các thửa 52, 93, 96, 98, 205, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đi vào các thửa đất trên, từ năm 1998 ông phải đi qua một con đường mòn trên diện tích đất của bà Nguyễn Thị Thanh T1 Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H (liền kề thửa đất của ông); ông N là chủ sử dụng diện tích Tộc thửa 142 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất là ông khai phá từ năm 1992. Để đi vào diện tích đất trên, từ năm 1993 ông phải đi qua một con đường mòn

trên diện tích đất của bà Nguyễn Thị Thanh T1 Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H (liền kề thửa đất của ông).

Ngày 25/8/2005, ông P và ông N có thỏa Tận mua của bà Nguyễn Thị Thanh T1 diện tích đất lối đi có chiều rộng 3m Tộc một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 09 xã Tân Văn do bà T1 sử dụng với giá là 12.000.000đ để mở rộng lối đi. Sau đó một thời gian, bà Nguyễn Thị Thanh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên. Ngày 18/4/2019, vợ chồng ông Hoàng Thanh N2 chuyển nhượng lại đất này cho ông vợ chồng Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X. Khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông N2, bà Quyên có xác định với vợ chồng ông T1, bà X vị trí con đường đi vào vườn của các ông nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1, bà X chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai về lối đi trên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T1, bà X đã đưa máy múc đào hết con đường, không cho hộ các ông vào chăm sóc vườn. Ngày 06/5/2019, các ông đã làm đơn kiến nghị lên Ủy ban nhân dân xã Tân Văn, qua kiểm tra xác nhận có một con đường đi qua thửa 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H có chiều rộng 3m. Ngày 27/5/2019, Ủy ban nhân dân xã Tân Văn, huyện H đã tổ chức hòa giải vụ việc nhưng không thành. Các thửa đất của ông P và của ông N bị vây bọc bởi các thửa đất khác mà không có lối đi ra đường công cộng nên ông P và ông N phải mua lối đi có chiều rộng 3m, tại thửa số 27, liền kề với đất của các ông, Tộc tờ bản đồ số 9 xã Tân Văn và đây cũng là lối đi duy nhất qua vườn của các ông Tận tiện và an toàn nhất. Trước đây, ông P và ông N có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định vị trí lối đi qua theo hiện trạng trước đây, buộc vợ chồng ông T1, bà X phải giành lối đi qua theo hiện trạng trước đây. Qua kết quả đo đạc có diện tích 101m^2 Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H. Các ông thống nhất với kết quả đo đạc và kết quả định giá tài sản. Đối với việc thỏa Tận giữa ông P, ông N với bà Nguyễn Thị Thanh T1 về con đường đi 3m, chiều dài giáp suối để đi vào đất của ông (theo giấy viết tay ngày 24/8/2005) thì các ông không có yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Thanh T1 trong vụ án này.

Đo đó, ông P và ông N yêu cầu buộc vợ chồng ông T1, bà X phải dành lối đi qua cho các đồng nguyên đơn có diện tích 101m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H; đồng thời, do toàn bộ diện tích thửa 27, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H đã cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, đã được điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà

Nguyễn Thị X ngày 18/4/2019, trong khi lối đi này hai gia đình đồng nguyên đơn đã sử dụng từ lâu và mua lại của bà Nguyễn Thị Thanh T1 từ năm 2005, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà X là không đúng hiện trạng sử dụng đất. Nên đồng nguyên đơn ông P, ông N yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/6/2014 đứng tên vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, đã được điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 18/4/2019 đối với diện tích đất 101m2 Tộc một phần thửa đất 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lên phần đất lối đi của các đồng nguyên đơn.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X trình bày: Ngày 18/4/2019, vơ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất thửa 27 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H của vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Thị Quyên. Diện tích đất này trước đây là của bà Nguyễn Thị Thanh T1 hiện nay đang sinh sống ở huyện Cẩm Đường, tỉnh Đồng Nai. Vợ chồng ông N2, bà Quyên nhận chuyển nhượng lại đất từ bà Nguyễn Thị Thanh T1. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà thấy có 01 lối mòn đi giữa đất. Ông N2, bà Quyên có trao đổi với vợ chồng ông, bà đó chỉ là lối đi N rộng khoảng 50cm qua thửa 27 để vào đất của ông P và ông N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông, bà có Tê máy đào, san lấp mặt bằng, lấp qua lối mòn giữa vườn này. Khi san lấp mặt bằng thì vợ chồng ông, bà có chừa 01 lối đi giáp ranh, giáp thửa đất 138 của bà Lê Thị Thiên có chiều rộng 3m cho ông P và ông N đi vào vườn, lối đi này là Tận tiện nhưng ông P, ông N vẫn yêu cầu đi lối mòn trước đây nên vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông P, ông N buộc vợ chồng ông phải trả lại lối đi qua có diện tích 101m^2 Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý cho ông P, ông N mở lối đi thẳng giáp ranh đất bà Lê Thị Thiêng có chiều rộng 03m, chiều dài thẳng tới suối để bắt cống qua suối chứ không đi cua vào đất của vợ chồng ông, bà như họa đồ đo vẽ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lối đi có diện tích 189m^2. Với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông P, ông N thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hùng Thị Lẽng trình bày: Bà là vợ của ông Lộc Văn N. Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông N. Ngoài ra, bà không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N2 Oanh trình bày: Bà là vợ của ông Võ Thanh P. Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông P. Ngoài ra, bà không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên trình bày: Vợ chồng ông N2, bà Quyên có nhận chuyển nhượng diện tích đất thửa 27 tờ bản đồ số 09 xã Tân Văn của bà Nguyễn Thị Thanh T1. Hai bên đã thanh toán hết tiền và nhận đất sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng đất này thì bà Nguyễn Thị Thanh T1 có thống nhất với vợ chồng ông, bà có lối đi chéo qua thửa đất để đi vào các thửa đất bên trong có ông P và ông N. Từ khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng đất này thì các hộ bên trong đều sử dụng đi lại lối đi này, không có tranh chấp; phần đất lối đi vẫn được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 sang cho vợ chồng ông, bà. Việc ông P, ông N có nhận chuyển nhượng phần đất lối đi từ bà Nguyễn Thị Thanh T1 cụ thể thế nào thì ông, bà không rõ. Sau khi canh tác đất được khoảng 04 năm đến năm 2019 thì vợ chồng ông, bà chuyển nhượng lại đất này cho vợ chồng ông T1, bà X; các bên đã thanh toán đủ tiền và giao đất sử dụng ổn định. Theo vợ chồng ông, bà được biết, sau khi nhận chuyển nhượng đất thửa 27 thì vợ chồng ông T1, bà X có san ủi lại mặt bằng và làm lối đi ven thửa đất nên phát sinh tranh chấp. Nay ông, bà xác định không còn liên quan gì đến thửa đất này, không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: Sự việc đã qua rất nhiều năm đến nay bà không còn liên quan gì đến nội dung tranh chấp trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho các đương sự và đề nghị không triệu tập bà đến Tòa án vì bà không thể đi lại được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H trình bày: Ngày 11/4/2014, ông Lê X Tá, bà Ngô Thị Hương lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên đối với toàn bộ diện tích là 4.001m², Tộc thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 09, xã Tân Văn (diện tích số hóa). Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Văn Long công chứng, số công chứng 5/57, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích là 4.001m² Tộc thửa đất số 27 tờ bản đồ địa chính số 09 xã Tân Văn. Ngày 18/6/2014, ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 336841.

Ngày 01/4/2019, ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X đối với toàn bộ diện tích 4.001m² Tộc thửa đất số 27 tờ bản đổ địa chính số 09 xã Tân Văn, từ đó xảy ra tranh chấp với các hộ ông Võ Thanh P và ông Lộc Văn N.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê X Tá, bà Ngô Thị Hương cho ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên cho ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X, được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện H về con đường đi mà các hộ đang tranh chấp tại thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 9, xã Tân Văn như sau: Việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.001m² Tộc thửa đất số 27 tờ bản đồ địa chính số 09, xã Tân Văn cho ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; sau đó ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên tiếp tục lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 01/4/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai H, đính chính cho phép chuyển nhượng tại trang 4 ngày 18/4/2019 là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Tuy nhiên, để bảo vệ quyền và lợi ích cho các bên đương sự, Ủy ban nhân dân huyện H tiến hành kiểm tra hồ sơ địa chính và hiện trạng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 09, xã Tân Văn kèm theo Họa đồ đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cho thấy: Con đường mà các hộ ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N cho rằng đi qua thửa đất số 27 tờ bản đồ địa chính số 09 xã Tân Văn là không có cơ sở. Bởi lẽ, kiểm tra hồ sơ địa chính của thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 09 xã Tân Văn (được

đo đạc theo bản đồ số hóa năm 2006) thì không thể hiện con đường đi qua thửa đất số 27 tờ bản đồ địa chính số 09 xã Tân Văn, huyện H. Việc các hộ tự ý mở đường đi qua đất nhà người khác mà chưa được chủ sử dụng đất cho phép đồng ý và chưa được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi chiếm đất. UBND huyện H đề nghị Tòa án nhân dân huyên H cần xác minh làm rõ việc các hộ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X có thỏa Tận mở đường đi chung hay không để xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N về "*Tranh chấp quyền về lối đi*" với vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X.

Công nhận diện tích đất 189m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ địa chính số 09, đất tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ đã được cấp quyền sử dụng đất số BU336841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/6/2014 đứng tên vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, đã được điều chỉnh biến động sang tên vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 01/4/2019 làm đường đi chung (Có trích lục họa đồ thửa đất kèm theo).

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê X Tá, bà Ngô Thị Hương với vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên (thực tế là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 với vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên) đối với diện tích đất lối đi là 189m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ địa chính số 09, đất tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) số 5/57, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2014; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên với vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 01/4/2019 đối với diện tích đất lối đi là 189m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ địa chính số 09, đất tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ. Ủy ban nhân dân huyện H và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật

để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/7/2023 của nguyên đơn ông Võ Thanh P và ông Lộc Văn N kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 26/7/2023 Viện trưởng Viện kiển sát nhân dân huyện H ban hành Quyết định kháng nghị P thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Võ Thanh P và ông Lộc Văn N giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị P thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/7/2023 của Viện trưởng Viện kiển sát nhân dân huyện H

Bị đơn ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị X không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa P thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 03 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị Thanh T1 đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Bị đơn bà X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H, bà Oanh, vợ chồng ông N2, bà Quyên có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông P là chủ sử dụng diện tích đất Tộc các thửa 52, 93, 96, 98, 205 tờ bản đồ 09, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H và ông N là chủ sử dụng diện tích Tộc thửa 142 tờ bản đồ 09, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H cho rằng vào năm

2005 các ông đã thỏa Tận nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất Tộc thửa 27, tờ bản đồ 09, xã Tân Văn, huyện H làm lối đi từ bà T1 nhưng sau đó bà T1 chuyển nhượng đất cho ông N2, bà Quyên và ông N2 bà Quyên chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng ông T1, bà X thì vợ chồng ông T1, bà X đã san lấp làm thay đổi hiện trạng lối đi. Vì vậy, ông P, ông N yêu cầu buộc vợ chồng ông T1, bà X phải trả lại lối đi qua thửa đất 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H, đất đã được cấp quyền sử dụng đất đứng tên ông vợ chồng ông T1, bà X; đồng thời, đồng yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 27 đã cấp cho vợ chồng ông T1, bà X đối với diện tích đất lối đi tranh chấp. Còn bị đơn vợ chồng ông T1, bà X cho rằng đã chừa một lối đi khác cho ông P và ông N sử dụng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp quyền về lối đi và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*" là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn ông P và ông N cho rằng, vào năm 2005 ông P và ông N có viết giấy tay nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh T1 diện tích đất "*chiều ngang 3m, chiều dài giáp suối*" với giá là 12.000.000đ. Quá trình sử dụng đất khu vực này trong thời gian dài ổn định, không có xảy ra tranh chấp. Sau Khi, bà Nguyễn Thị Thanh T1 chuyển nhượng thửa đất 27 cho ông N2, bà Quyên. Khi chuyển nhượng đất các bên có thống nhất là giữa thửa đất có lối đi dành cho các hộ có đất phía bên trong đi lại lối đi này. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N2, bà Quyên thì bà Nguyễn Thị Thanh T1 chưa thực hiện tách phần đất lối đi đã thỏa Tận với ông P, ông N; không yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận phần đất này làm đường đi chung, cập nhật biến động theo quy định của pháp luật mà làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 27 cho ông N2, bà Quyên và ông N2, bà Quyên đã được cấp quyền sử dụng số BU 336841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/6/2014. Đến năm 2019 ông N2, bà Quyên tiếp tục chuyển nhượng đất thửa 27 cho ông T1, bà X nên điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1, bà X ngày 18/4/1019 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông N2, bà Quyên. Theo ông N2, bà Quyên thì khi chuyển nhượng đất cho ông T1, bà X thì hiện trạng lối đi vẫn giữ nguyên cho các bên sử dụng và ông, bà đã thống nhất với ông T1, bà X là trên đất có lối đi qua. Vợ chồng ông T1, bà X cũng thừa nhận trên đất có lối đi vào phần giữa thửa đất và các bên cùng xác định, quá tình tiếp quản sử dụng

đất này, ông T1, bà X có san ủi mặt bằng thửa đất và làm lại lối đi mới dọc theo biên thửa đất. Như vậy, có cơ sở xác định, trên một phần thửa đất 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H đã có lối đi cho các hộ bên trong thửa đất trong đó có ông P, ông N đi qua ổn định từ thời điểm bà Nguyễn Thị Thanh T1 đang quản lý, sử dụng đất thửa đất 27 cho đến nay. Tuy nhiên, sau khi ông T1, bà X nhận chuyển nhượng đất thửa 27, tiếp quản đất từ năm 2019 đã san lấp tác động làm thay đổi hiện trạng con đường đi nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì xác định, phần lối đi cũ trước đây sẽ cắt ngang chéo qua thửa đất 27, hiện trạng đang trồng khoai lang, có diện tích là 101m^2. Bên cạnh đó, hiện trạng đất có một lối đi khác dọc theo mép thửa đất 27 giáp thửa đất 138 của bà Lê Thị Thiêng, có diện tích là 189m^2, cua theo thửa đất nối đến lối đi đường nội bộ qua các thửa đất của các hộ sử dụng đất bên trong.

Bản thân ông P và ông N yêu cầu đòi lại lối đi chéo qua thửa đất trước đây, còn ông T1, bà X chỉ đồng ý cho ông P, ông N đi lối đi dọc theo thửa 27 (giáp thửa đất 138, tờ bản đồ 09 của bà Lê Thị Thiêng) và ông P, ông N phải tự làm thêm phần nối qua suối đến là đến thửa đất của ông Lộc Văn N đang sử dụng đất bên trong (thành đường thẳng).

Xét thấy, nếu sử dụng lối đi trước đây theo yêu cầu của ông P, ông N để làm lối đi chung sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả của việc sử dụng đất tại thửa 27, lối đi này sẽ chia thửa đất 27 làm hai phần tách biệt. Do đó, ảnh hưởng trong việc sử dụng đất của vợ chồng ông T1, bà X. Đối với ý kiến của ông T1, bà X mặc dù có thiện chí tạo lối đi cho ông P, ông N nhưng để ông P, ông N tự cải thiện để làm lối đi thẳng qua suối với địa hình phần suối tiếp giáp thẳng lối đi này là trũng, có chiều rộng mặt trũng lớn nên rất khó thực hiện và nếu thực hiện sẽ tốn nhiều chi phí và công sức. Trong khi đó, lối đi hiện trạng cong theo thửa đất 27 nối đến phần đất do ông P, ông N đã đặt cống qua suối, tiếp giáp với lối đi nội bộ tại các thửa đất bên trong nên phù hợp và Tận tiện nhất; các đương sự không cần phải cải tạo hay đầu tư gì thêm cũng đảm bảo cho lối đi chung của các hộ. Hiện trạng lối đi này đã được sử dụng làm lối đi qua trong thời gian qua (từ năm 2019 đến nay), hiện trạng có đổ đất, đá sỏi, bề mặt tương đối chắc chắn, bằng phẳng đảm cho cho người và xe đi lại vận chuyển phân bón, nông sản an toàn.

Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, ông N về việc yêu cầu lối đi qua Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ số 09 xã Tân Văn là có cơ sở. Đồng thời để đảm bảo quyền sử dụng đất ổn định, hiệu quả cho các bên; hạn chế tối thiểu chi phí thì cần công nhận lối đi

như hiện trạng có diện tích 189m^2 Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ số 09 xã Tân Văn là lối đi chung cho các hộ có ông P và ông N là phù hợp.

[3.3] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/6/2014 đứng tên vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, được điều chỉnh sang tên ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 18/4/2019 đối với diện tích đất 101m^2 Tộc một phần thửa đất 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn, huyện H thì thấy rằng: Ông P, ông N sử dụng đất từ những năm 1992, khi bà T1 chuyển nhượng đất cho ông N2, bà Quyên năm 2014 (thời điểm này đất bà Nguyễn Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê X Tá, bà Ngô Thị Hương nên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông Lê X Tá, bà Ngô Thị Hương ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên về thủ tục) và ông N2, bà Quyên chuyển nhượng đất cho ông T1, bà X năm 2019 không làm thủ tục tách thửa đất để tách phần đất lối đi ra, điều chỉnh thành lối đi chung trên bản đồ địa chính mà các bên thực hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 27 nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông N2, bà Quyên và giữa ông N2, bà Quyên với ông T1, bà X vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất lối đi nay theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H được xác định theo thực tế là 189m^2 Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ số 09 xã Tân Văn. Do vậy, việc ông P, ông N yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/6/2014 đứng tên vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, đã được điều chỉnh biến động sang tên vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 01/4/2019 tương ứng với phần đất lối đi là không cần thiết mà căn cứ vào Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng phần đất thực tế các bên giao dịch theo các hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật.

Việc xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tá, bà Hương với ông N2, bà Quyên năm 2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà Quyên với ông T1, bà X năm 2019 để làm cơ sở cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai điều chỉnh giấy chứng nhận cấp quyền sử dụng đất cho ông T1, bà X khi công nhận lối đi cho ông P, ông N qua một phần thửa 27 tờ bản đồ 09 xã Tân Văn là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H thì thấy rằng: Quá trình sử dụng đất, vào năm 2005 giữa ông P, ông N với bà T1 có thỏa Tận về việc bà Nguyễn Thị Thanh T1 chừa lại một lối đi chung cho hộ ông P và ông N có diện tích đất "*chiều ngang 3m, chiều dài giáp suối*" với giá là 12.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận từ trước đến nay tại một phần thửa đất 27 đã có lối đi cho các hộ bên trong có ông P, ông N đi qua và sử dụng ổn định, không tranh chấp. Việc ông T1, bà X cải tạo lại đất và tạo lại lối đi khác để phù hợp với việc sử dụng đất của mình cũng trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất thửa 27 đã có lối đi chung cho ông P, ông N nên việc Viện kiểm sát đề nghị ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N phải thanh toán cho vợc hồng ông Trânf Thanh T1, bà Nguyễn Thị X giá trị quyền sử dụng đất là 22.680.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vẽ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp là 3.639.000đ, ông Lộc, ông N đã nộp và đã được quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T1, bà X phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên là phù hợp.

[7] Về án phí:

- Về án phí dân sự P thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Thanh P và ông Lộc Văn N phải chịu án phí dân sự P thẩm theo quy định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N và kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/7/2023 của Viện trưởng Viện

kiểm sát nhân dân huyện H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Toà án nhân dân huyện H,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P, ông Lộc Văn N về "*Tranh chấp quyền về lối đi*" với vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X.

Công nhận diện tích đất 189m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ địa chính số 09, đất tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ đã được cấp quyền sử dụng đất số BU336841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/6/2014 đứng tên vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên, đã được điều chỉnh biến động sang tên vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 01/4/2019 làm đường đi chung (Có trích lục họa đồ thửa đất kèm theo).

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê X Tá, bà Ngô Thị Hương với vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên (thực tế là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 với vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên) đối với diện tích đất lối đi là 189m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ địa chính số 09, đất tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) số 5/57, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2014; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Thanh N2, bà La Hoàng Quyên với vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X ngày 01/4/2019 đối với diện tích đất lối đi là 189m^2, Tộc một phần thửa 27 tờ bản đồ địa chính số 09, đất tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ. Ủy ban nhân dân huyện H và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X phải thanh toán cho ông Võ Thanh P số tiền 1.819.500đ (Một triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm đồng); thanh toán cho ông Lộc Văn N số tiền 1.819.500đ (Một triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

3. Về án phí:

Buộc ông Võ Thanh P và ông Lộc Văn N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự P thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ theo biên lai T tạm ứng án phí số 0014936 và 0014937 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Buộc vợ chồng ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Thanh P 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai T tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006854 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H.

Hoàn trả cho ông Lộc Văn N 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai T tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006855 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H.

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 Tận 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,7b 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.

Bản án P thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đ;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (08)
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Mạnh Hùng Lê Thị Vân **Nguyễn Thành T1**