

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 327/2023/DS - PT

Ngày: 14/12/2023

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Tôn**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tào**
 ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 338/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Huỳnh C, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ G, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Mai Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ: G T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1982 - Luật sư thuộc Công ty L2. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn C1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ D, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Thanh T1, sinh năm 1979. Vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1983. Vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1985. Vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị Kim H1, sinh năm 1988. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Thanh T1, bà Huỳnh Thị L1, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị Kim H1: ông Huỳnh C, sinh năm 1955 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: tổ G, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

5. Bà Huỳnh Thị Kim H2, sinh năm 1992; địa chỉ: G F, S, V, U (Hoa Kỳ). Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn G (Anh), sinh năm 1952; địa chỉ: tổ H, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn G, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ C, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ A, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn G (A), ông Nguyễn G, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H3: ông Nguyễn C1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ D, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

10. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ D, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

12. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ G, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: bà Mai Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ: G T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

13. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Huỳnh C trình bày:

Nguyên trước đây, vào năm 1984 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 một thửa đất để làm nhà ở, nay là thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239 m². Khi bà T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông, thì thửa đất được tạo xung quanh bằng cọc tre, chỉ có một lối đi duy nhất đi vào mà thôi. Thực ra khi mua xong thửa đất nói trên thì ông chẳng còn đồng nào, nên ông cùng vợ và các con đành phải qua ở nhờ bên nhà ngoại. Từ việc không có mặt

thường xuyên của ông, ông Nguyễn P (tức Phận là cha của ông Nguyễn C1) đã ngang nhiên qua nhổ cọc tre để làm lối đi vào nhà ông, chiều ngang của lối đi là 1,5m, chiều dài 23m, tổng diện tích lối đi 33,8 m². Vì thửa đất của gia đình ông Nguyễn C1, nằm phía sau của thửa đất ông, nhưng cũng đã có lối đi từ nhà ông Nguyễn C1 ra đường công cộng. Cứ mỗi lần gia đình ông Nguyễn C1, nhổ cọc lên, ông đến cấm lại, nhưng sự việc cứ tái diễn nhiều lần như thế, ông đành bất lực. Phần phải lo cho vợ đau ốm liên tục, phần lo cho các con ăn học, chẳng còn thời gian đâu để tranh chấp với gia đình ông Nguyễn C1. Đến năm 1988 đành dùm được ít tiền ông mới dựng được một ngôi nhà tranh, vợ chồng, các con mới về ở tại thửa đất trên. Đến ngày 18/11/2002 hộ gia đình ông được UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239 m², mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn. Địa chỉ thửa đất: tổ A khối P, phường C, thị xã H, tỉnh Quảng Nam (nay là khối P). Năm 2004 ông mới xây dựng được một ngôi nhà kiên cố trên thửa đất trên, nhưng cũng không rào được phần đất đã bị gia đình ông Nguyễn C1 c làm lối đi.

Nay ông lập thủ tục xin tách thửa để tặng cho con, thì bị sự cản trở từ phía gia đình ông Nguyễn C1. Ông Nguyễn C1 cho rằng lối đi đó là vào nhà gia đình ông Nguyễn C1 không phải là đất của tôi, nhưng trong bản đồ gốc tại UBND phường C và trích lục trong Giấy CNQSD đất được UBND thị xã H cấp ngày 18/11/2002, đều không có lối đi nào qua thửa đất của tôi vào nhà gia đình ông Nguyễn C1 và chỉ có một lối đi ngang sau lưng nhà tôi là đi ngay vào nhà gia đình ông Nguyễn C1. Ngày 16/4/2012 ông có làm đơn khiếu nại bà Huỳnh Thị C đến UBND phường C, để giải quyết sự việc trên. Ngày 13/3/2013, UBND phường C, cùng các ban ngành đoàn thể của phường, đã mời ông cùng đại diện gia đình ông Nguyễn C1 đến hòa giải, nhưng không thành.

Ông Nguyễn C1 cho rằng có một lối đi qua thửa đất của gia đình ông vào nhà gia đình ông Nguyễn C1 là không có căn cứ và không có cơ sở. Trong sơ đồ gốc tại UBND thị xã H cấp cho gia đình ông, đều không thể hiện có lối đi nào ở phía mặt tiền thửa đất với các hộ liền kề, kể cả khi ông xây dựng nhà. Phòng quản lý đô thị thành phố H, phải công khai lấy ý kiến địa phương và chính địa phương cũng xác nhận là ông sử dụng hợp pháp. Như vậy việc làm trên của gia đình ông Nguyễn C1, làm hạn chế quyền sử dụng đất do ông là chủ sở hữu, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông, nên ông có đơn khởi kiện ông Nguyễn C1, tại Tòa án nhân dân thành phố Hội An, để yêu cầu giải quyết: buộc ông Nguyễn C1 phải trả lại quyền sử dụng 33,8m² đất cho gia đình ông. Ngoài ra ông không có ý kiến và trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn C1 trình bày:

Ông Huỳnh C làm đơn khởi kiện tranh chấp: buộc ông phải trả diện tích 33,8m² đất là lối đi vào nhà gia đình ông, lối đi này là của gia đình chúng tôi. Việc khởi kiện của ông Huỳnh C là không có cơ sở, lối đi này đã có từ lâu, mọi sinh hoạt trong gia đình đều đi trên con đường này. Lối đi có diện tích 33,8m² này phía trên là nhà bà Nguyễn Thị T2 (hiện nay đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh C), phía dưới là nhà bà S, ở giữa là con đường đi mà gia đình chúng tôi và bà con sử dụng đi lại từ lâu.

Trước đây ông Huỳnh C ở cùng với cha mẹ của ông ở xóm dưới. Sau đó ông mua lại nhà của bà Nguyễn Thị T2 ở 1 thời gian, sau đó ông C vượt biên để nhà lại cho con ông ở. Ông ở nước ngoài không được, nay vợ chồng ông về lại Việt Nam khởi kiện tranh chấp đất với gia đình tôi. Nguồn gốc đất ông Huỳnh C không có cơ sở để khởi kiện và ông không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh C.

Tại bản trình bày ngày 05/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ú trình bày:

Bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện giữa ông Huỳnh C khởi kiện ông Nguyễn C1. Ông C cho rằng: lối đi vào nhà của ông Nguyễn C1 hiện nay là đất của ông Huỳnh C. Bà có ý kiến như sau: lối đi này đã có từ lâu, nhà nước mở con đường này để thuận tiện cho bà con đi lại trong sinh hoạt hàng ngày. Con đường đã có từ thời ông nội rồi đến thời cha mẹ của chúng tôi. Nay các bậc phụ huynh ông bà, cha mẹ đã qua đời. Anh tôi thừa kế ngôi nhà ra vào sinh hoạt hàng ngày cũng trên con đường này. Bà con hàng xóm cũng xác nhận là con đường này là lối đi chung của bà con chứ không phải là đất của ông C. Vì đất nhà ông C hiện nay đang ở là ông mới mua lại của bà T2. Ông làm đơn kiện này là rất vô lý. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh C.

Người liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh C, mong Toà án đo đạc lại để xem xét giải quyết rõ lối đi thuộc quyền sở hữu của ai. Mong Toà giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà không có ý kiến và trình bày gì thêm.

Tại các bản trình bày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T1, bà Huỳnh Thị Kim H1, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị L1 và bà Huỳnh Thị Kim H2 đều trình bày:

Chúng tôi là con ông Huỳnh C, hiện là nguyên đơn trong vụ kiện đòi lại quyền sử dụng đất. Nay chúng tôi hoàn toàn thống nhất bản trình bày của cha tôi là ông Huỳnh C, đại diện hộ gia đình đã nộp hồ sơ tại Tòa án nhân dân thành phố Hội An, ngoài ra chúng tôi không có ý kiến gì hết.

Tại Báo cáo số 53/BC-UBND ngày 11/10/2013 UBND phường C và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND phường C đã khẳng định:

Phần diện tích đất tranh chấp là 33,8m² nằm trong thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239 m² tại khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam có nguồn gốc là con đường đã hình thành từ lâu, trước năm 1975 cho đến nay và hiện nay các hộ dân tại khu vực này vẫn sử dụng con đường này làm lối đi, trong đó có hộ bà Huỳnh Thị C (là mẹ của ông Nguyễn C1). Khi kê khai đăng ký hồ sơ VN2000 ông Huỳnh C cũng trừ diện tích đất tranh chấp là 33,8 m² để làm đường đi và có Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Hiện nay, diện tích đất tranh chấp là 33,8 m² là đất giao thông do UBND phường C quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 39 khoản 1 điều 157 và khoản 1 điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 điều 32 của luật Tố tụng hành chính; Các điều 11, 15, 115, 163 và 168 của Bộ luật dân sự; khoản 7,9 Điều 3, khoản 1, 2, 3 Điều 26, các Điều 53, 99, 100 và 101 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh C với bị đơn ông Nguyễn C1 về việc: buộc ông Nguyễn C1 phải trả lại quyền sử dụng 33,8 m² đất nằm trong thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239m² tại khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) cho gia đình ông Huỳnh C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/6/2023 ông Huỳnh C kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm. Tại phiên tòa hôm nay ông C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quá trình xét xử, bà Mai Thị T - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh C đã có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất 245, tờ bản đồ 10, diện tích 239 m² tại khối P, phường C, TP .. Ngày 07 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp giữa ông Huỳnh C và ông Nguyễn C1, Hội đồng xem xét, thẩm định nhận định: ngoài lối đi hiện tại đang tranh chấp giữa 02 hộ thì hộ ông Nguyễn C1 có 01 lối đi công cộng khác ra đường chính Phù Đồng Thiên V, có thể hiện tại tờ bản đồ số 64.

Ý kiến đại diện viện kiểm sát:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét kháng cáo ông Huỳnh C về việc yêu cầu ông Nguyễn C1 phải trả lại quyền sử dụng 33,8m² đất lấn chiếm làm lối đi riêng nằm, trong thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239m² tại khối P, phường C, thị xã H, tỉnh Quảng Nam cho gia đình ông thì thấy:

Năm 1984 ông Huỳnh C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 một thửa đất để làm nhà ở, nay là thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239m² tại khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Ngày 18/11/2002 hộ gia đình ông được UBND thị xã H (*nay là thành phố H*) cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn. Năm 2004 ông xây dựng ngôi nhà kiên cố trên thửa đất trên. Năm 2011 ông lập hồ sơ cấp phép để sửa, xây dựng cũng được UBND phường xác nhận đất sử dụng ổn định 200 m² đất ở đô thị và 39 m² đất trồng cây lâu năm. Theo sơ đồ 299; sơ đồ của NĐ/64 và sơ đồ cấp đất, GCNQSDĐ ông Huỳnh C đều không thể hiện lối đi công cộng nào trong thửa đất ông Huỳnh C, mà có lối đi khác được thể hiện cụ thể tại sơ đồ NĐ/64 ra trục đường chính nay là đường P.

Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 7/12/2023 (kèm sơ đồ hiện trạng) thửa đất của gia đình ông Nguyễn C1 p sau giáp với đất ông Huỳnh C, có một lối đi công cộng khác nhưng xa hơn nhiều hộ dân hiện đang sử dụng để ra đường P. Thực tế, qua kiểm tra và được ông Nguyễn C1 xác nhận thì lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 23m, tổng diện tích lối đi 33,8m² đang tranh chấp từ năm 2012 đến nay chỉ duy nhất mình gia đình ông sử dụng.

Như vậy; diện tích đất tranh chấp lối đi 33,8m² thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239m² tại khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là thuộc đất của ông Huỳnh C, đã được UBND thị xã H (*nay là thành phố H*) cấp Giấy CNQSD ngày 18/11/2002.

Xét thấy; Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ nguồn chứng cứ chưa được kiểm chứng, là báo cáo số 53/BC-UBND ngày 11/10/2013 và biên bản họp một số hộ dân ngày 10/10/2013 do UBND phường C lập để khẳng định nguồn gốc con đường đã hình thành từ trước năm 1975, hiện nay các hộ dân tại khu vực này vẫn sử dụng con đường này làm lối đi và thuộc đất giao thông do UBND phường C quản lý là mâu thuẫn với thực tế khách quan, thiếu căn cứ. Bởi lẽ; lối đi tranh chấp hiện nay chỉ duy nhất hộ ông Nguyễn C1 sử dụng là thuộc đất Huỳnh C đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp.

Xét thấy; kháng cáo ông H4 có và người đại diện là có căn cứ nên sửa án sơ thẩm chấp nhận đơn toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn C1 phải trả lại cho ông Huỳnh C 2.730.000 đồng, đã nộp để trả chi phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn C1 phải chịu 300.000 đồng.

[3] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 39 khoản 1 điều 157 và khoản 1 điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 điều 32 của luật Tố tụng hành chính; Các điều 11, 15, 115, 163 và 168 của Bộ luật dân sự; khoản 7, 9 Điều 3, khoản 1, 2, 3 Điều 26, các Điều 53, 99 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của 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.

2. Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh C với bị đơn ông Nguyễn C1 về việc. Buộc ông Nguyễn C1 phải trả lại quyền sử dụng 33,8m² đất nằm trong thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, diện tích 239m² tại khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho gia đình ông Huỳnh C.

3 Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn C1 phải trả lại cho ông Huỳnh C 2.730.000 đồng, đã nộp để trả chi phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn C1 phải chịu 300.000 đồng.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn