TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2024/DS - PT
Ngày : 05 - 01 - 2024
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Kiểm;

Bà Vũ Thị Mai Hương.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa***: Bà Mai Thị Bích Huyên – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2023/TLPT-DS ngày 20-10-2023 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS – ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2023/QĐXX-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1955; Nơi thường trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Xuân B: Anh Vũ Văn B, sinh năm 1986; Nơi thường trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định (văn bản uỷ quyền ngày 05-9-2023);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Nguyễn Công T và ông Lê Quang Tr – Công ty Luật TNHH K, Đoàn luật sư thành phố H;

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Đoàn Văn L, sinh năm 1970 và bà Đoàn Thị Nh, sinh năm 1972; Cùng nơi thường trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định;

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đoàn Thị Th, sinh năm: 1956;

2. Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1996;

3. Chị Đoàn Thị D, sinh năm 1998.

Cùng nơi thường trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà Nh, chị D; Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1996. Nơi thường trú: Tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định Định (văn bản uỷ quyền ngày 22-8-2023);

- *Người làm chứng:*

1. Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1950; Nơi thường trú: Tổ dân phố số 5, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định;

2. Bà Vũ Thị E, sinh năm 1960; Nơi thường trú: Tổ dân phố số 2, thị trấn G , huyện T, tỉnh Nam Định;

- *Người kháng cáo:* Ông Vũ Xuân B là nguyên đơn, anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông B, bà Th, anh B, ông T, ông L, bà Nh, anh H có mặt; chị D vắng mặt có lý do; ông Tr, bà Th và bà E vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 20-12-2022, bản tự khai ngày 07-02-2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Vũ Xuân B trình bày:

Về nguồn gốc đất gia đình ông B đang sử dụng: Trước năm 1990 là của vợ chồng ông Vũ Văn T và bà Đoàn Thị T, ông T chết năm 1978, bà T chết ngày 02-3-1987 âm lịch. Trước khi ông T chết, ông bà đã để lại toàn bộ diện tích nhà, đất cho bố ông là Vũ Văn K sử dụng, nhưng bà T và các con vẫn ở trên thửa đất này, đến năm 1987 bà T chết, sau đó người con gái út của bà T đi lấy chồng, ông K gọi và giao cho ông quản lý để thờ cúng tổ tiên. Năm 1993 ông đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 28-9-1995 được UBND huyện Nam Ninh, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ hộ Vũ Văn B, tổng diện

tích 315m^2 gồm 02 thửa, tại tờ bản đồ số 23, thửa 196, diện tích 195m^2 đất ở lâu dài và thửa 197, diện tích 120m^2 đất ao, ở tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định. Đất có vị trí phía Bắc giáp nhà ông B1 và nhà ông L1; phía Nam giáp đường làng; phía Đông giáp đất nhà ông L1 và ngõ xóm; phía Tây giáp nhà ông N (nay là nhà ông L và ông Kh).

Quá trình gia đình bà T sử dụng đã xây nhà ở phía Bắc thửa đất và mở lối đi rộng khoảng hơn 1m về phía Đông giáp đất ông N để đi ra đường làng.

Diện tích đất hiện nay ông Kh và ông L đang sử dụng là do vợ chồng ông Đoàn Văn N mua lại mảnh vườn của gia đình bà Ng, sau đó ông N tách làm đôi cho ông Kh và ông L ở, khi tách ông N không để đất làm lối đi cho hộ ông L mà đi nhờ ngõ của gia đình bà T, bà T không chuyển nhượng đất ngõ đi này cho ông N, "Giấy nhượng đất đường đi" ông L cung cấp cho Tòa án là giả vì bà Đoàn Thị T không biết chữ hơn nữa bà T chết ngày 02-3-1987 mà giấy ông L cung cấp ngày 16-7-1987 có chữ ký và viết tên Vũ Thị T là không phù hợp.

Như vậy, diện tích đất ngõ hiện ông L đang đi là đất thổ của bà T đã để lại cho ông, từ năm 1993 gia đình ông sử dụng, đến khoảng năm 2000 ông lấp ao và mở rộng ngõ như hiện nay. Năm 2022 gia đình ông mở lối đi khác cho thuận lợi, không có nhu cầu sử dụng ngõ đi cũ nữa nên ông đã gọi ông L sang để nói rõ gia đình ông không đi lối này nữa, vẫn để cho gia đình ông L đi nhờ với điều kiện ông L phải ký văn bản công nhận đây là đất của ông. Nhưng ông L không nhất trí và cho rằng phần ngõ này bà T đã chuyển nhượng cho bố ông là ông Đoàn Văn N nên mới xảy ra tranh chấp.

Vì vậy ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Đoàn Văn L phải trả lại phần đất ngõ có chiều dài 15m, chiều rộng 1,5m hiện gia đình ông L đang sử dụng cho gia đình ông, ông không có nghĩa vụ phải mở lối đi cho hộ ông L. Nếu gia đình ông L không thể mở lối đi nào khác, mà gia đình ông phải mở lối đi cho hộ ông Đoàn Văn L theo pháp luật thì ông chỉ đồng ý mở lối có chiều rộng 1m đủ để nhà ông L sinh hoạt đi lại và yêu cầu gia đình L phải đền bù phần đất này cho ông theo quy định.

* Tại đơn phản tố ngày 30-6-2023 bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn L trình bày: Về nguồn gốc đất gia đình ông đang sử dụng hiện nay được bố mẹ ông là ông Đoàn Xuân N và bà Bùi Thị M mua của bà Nguyễn Thị Ng diện tích bao nhiêu ông không biết. Đến năm 1989 bố mẹ chia cho ông ở phía trong thửa đất và em trai ông là Đoàn Văn Kh ở phía ngoài mặt ngõ. Năm 1995 được UBND huyện Nam Ninh, tỉnh Nam Hà cấp GCNQSDĐ mang tên ông (Đoàn

Văn L) tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 23, diện tích 140m^2, đất có vị trí phía Tây giáp nhà ông Th và nhà ông M, phía Đông giáp đất nhà ông B và ông B1, phía Nam giáp nhà ông Kh và phía Bắc giáp nhà bà X.

Diện tích đất hiện nay ông B đang sử dụng có nguồn gốc là của gia đình bà Vũ Thị T, khoảng năm 1993 ông B đứng tự về ở, việc ông B được cấp GCNQSDĐ như thế nào ông không biết. Từ năm 1990 gia đình ông về sử dụng đất đã đi chung ngõ với nhà bà T cho đến nay, ngõ được hình thành từ năm nào ông không biết, theo ông biết diện tích đất ngõ là của gia đình bà Vũ Thị T, đến năm 1987 bố ông là Đoàn Xuân N có mua đất ngõ của bà T có chiều rộng 1,5m chạy suốt chiều dài đến đường làng, để sử dụng đi lại với giá 10.000 đồng, hai bên có viết "Giấy nhượng đất đường đi" cùng ký nhận không có người làm chứng và không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, bản gốc do ông cung cấp cho Tòa án, ngoài ra không có văn bản nào khác chứng minh cho việc chuyển nhượng này. Từ khi sử dụng ngõ đi này gia đình ông không có tạo lập gì, 02 gia đình đi chung không có tranh chấp gì. Đến năm 2022 nhà ông B làm nghề cơ khí đưa đồ ra ngoài ngõ để phun sơn, do nhà ông có cháu nhỏ mới được 02 tháng tuổi, có ra nhắc nhở ông B nên mang ra xa hoặc mang về nhà để phun tránh mùi sơn bay vào nhà làm ảnh hưởng đến cháu. Vì vậy ông B mới có ý kiến vít ngõ và mở lối khác không cho nhà ông đi lối này nữa.

Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B đòi quyền sử dụng diện tích đất ngõ này, vì đây là ngõ của bố mẹ ông đã mua lại của bà T nên là đất của ông. Nếu có căn cứ xác định diện tích ngõ này là đất của ông B, thì ông đề nghị Tòa án giữ nguyên lối đi này cho gia đình ông, vì ngoài lối đi này gia đình ông không thể mở lối đi nào khác, gia đình ông sẽ có trách nhiệm trả tiền đền bù cho hộ ông B theo quy định của pháp luật.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-5-2023 người làm chứng ông Đoàn Xuân N trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 23 hiện anh L và anh Kh đang sử dụng là của ông và bà Bùi Thị M mua của bà Nguyễn Thị Ng, loại đất ở cách đây khoảng 40 năm, thời gian cụ thể ông không nhớ. Từ khi vợ chồng ông mua không có tranh chấp gì với ai. Diện tích đất này đã có tên trong bản đồ địa chính 299 và chỉnh lý năm 1992 với diện tích 288m^2 mang tên ông (Đoàn Xuân N) tại tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định. Đất có vị trí phía Bắc giáp nhà bà X; phía Nam giáp đường làng; phía Đông giáp đất nhà và ngõ nhà Tá (nay là ông B) và ông B1; phía Tây giáp nhà ông Th và nhà ông M. Diện tích các cạnh cụ thể như thế nào ông không biết ông mua cả mảnh đất của bà Ng.

Quá trình sử dụng: Khoảng năm 1988 vợ chồng ông chia thửa đất làm đôi, cho anh Kh là con trai thứ 2 ở phía ngoài mặt đường làng và anh L con trai cả ở phía trong. Đến năm 1989 vợ chồng ông làm nhà cho anh L (làm hết phần đất được chia) khi làm không có tranh chấp gì với các hộ liền kề. Sau năm 1990 vợ chồng ông làm nhà cho anh Kh, khi làm nhà cho anh Kh ông có để lại 50cm chiều rộng mặt đường làng phía giáp ngõ nhà bà T để làm ngõ đi chung cho nhà bà T và anh L. Sau đó anh L và anh Kh tự kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo quy định. Khoảng năm 1987 ông có thỏa thuận với bà T để ngõ cho nhà ông đi cùng, bà T đồng ý và ông có đưa cho bà T khoảng 5-7 chục nghìn để hỗ trợ cho bà T lúc khó khăn mục đích là để bà T tạo điều kiện cho nhà ông đi cùng ngõ chứ không có mua bán đất gì. Ông không viết giấy thỏa thuận ký kết gì với bà T, còn việc bà M vợ ông có viết giấy thỏa thuận với bà T hay không thì ông không biết.

Nay ông B và anh L đang có tranh chấp về ngõ đi chung này, ông có ý kiến: Do tình làng nghĩa xóm, lối đi này đã được hình thành từ lâu, nay gia đình ông B có điều kiện mở lối đi khác, nhà anh L không thể mở lối đi nào khác. Do vậy ông mong muốn ông B giữ nguyên lối đi này để gia đình anh L đi lại thuận tiện. Nếu diện tích đất này thuộc quyền sử dụng toàn bộ hoặc một phần của gia đình ông B, ông mong muốn hai bên thỏa thuận nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để gia đình anh L có lối đi ra đường.

* Tại đơn trình bày ngày 24-7-2023 của bà Vũ Thị Th; bà Vũ Thị E; bà Vũ Thị Kiệm là các con của ông Vũ Văn T và bà Đoàn Thị T trình bày: Về nguồn gốc đất ngõ đang tranh chấp giữa ông B và ông L là đất của bố mẹ các bà là ông Vũ Văn T, bà Đoàn Thị T sử dụng từ lâu, trước kia ông N mua của người khác 01 mảnh vườn, sau đó ông N chia đất cho các con hộ phía trong không có ngõ đi nên có đi nhờ ngõ nhà bà T, không có việc bà T chuyển nhượng cho gia đình ông Đoàn Văn N (bố ông L) ngõ đi này. Bố các bà (ông T) chết tháng 6 năm 1978; mẹ các bà (bà T) chết ngày 02-3-1987. Diện tích đất ngõ hiện ông L đang đi là đất của bố mẹ các bà đã để lại cho ông Vũ Văn B, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thửa đất 196, diện tích 195m^2 đất ở và thửa 197, diện tích 120m^2 đất ao, tờ bản đồ số 23, ở tổ dân phố số 4, thị trấn G, huyện T, tỉnh Nam Định các bà không có tranh chấp gì với ông Vũ Văn B (Vũ Xuân B). Các bà không muốn bán đất vì đây là đất cha ông để lại cho ông B sử dụng. Trường hợp nếu phải mở lối đi cho hộ ông L thì ông L phải có nghĩa vụ đối với ông B theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông B trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày.

Bà Th nhất trí với lời trình bày của ông B bà bổ sung: Về diện tích ngõ đi gia đình bà T mở để đi ra đường xóm từ lâu, nhưng ngõ rộng như hiện nay là do gia đình bà và nhà ông L cùng góp tiền đổ sỉ, láng bê tông để đi lại cho sạch. Nếu gia đình bà phải mở lối đi cho hộ ông L thì bà yêu cầu gia đình ông L phải có nghĩa vụ trả tiền đền bù đất cho gia đình bà theo quy định của pháp luật, bà không yêu cầu hộ ông L thanh toán giá trị công trình làm ngõ cho gia đình bà. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Đoàn Văn H giữ nguyên lời trình bày trên của ông L về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng. Anh thừa nhận diện tích ngõ gia đình anh đang sử dụng là đất ở của hộ bà T (nay là ông B), trước kia ông N đi làm xa nên bà nội anh ở nhà có thỏa thuận đưa tiền cho bà T tạo điều kiện cho gia đình anh đi nhờ ngõ chứ không có mua bán gì. Hiện gia đình anh không thể mở lối đi nào khác, gia đình anh làm nghề nông và buôn bán hàng hóa, lối đi phải rộng mới thuận tiện cho việc đi lại và chở hàng hóa, nên anh không nhất trí với ý kiến của ông B mở lối đi cho nhà anh có chiều rộng 1m, anh đề nghị giữ nguyên lối đi như hiện nay. Hiện gia đình anh đang sử dụng lối đi này, nếu phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông B theo quy định của pháp luật thì anh tự nguyện nộp toàn bộ. Ông L và bà Nh nhất trí với ý kiến trình bày của anh H.

Bà Th trình bày: Nguồn gốc đất ông B đang sử dụng là của bố mẹ bà, năm 1978 bố bà chết, gia đình thống nhất để cho bố ông Vũ Văn K (bố ông B) sử dụng, khi bà T chết do gia đình bà còn 01 em gái chưa lấy chồng nên vẫn sử dụng nhà đất này, đến năm 1993 giao lại cho ông B, bà nhất trí với trình bày của ông B, giữa bà và ông B không có tranh chấp gì. Bà E nhất trí với lời trình bày của bà Th. Các con của bà T không ai có tranh chấp gì với gia đình ông B.

* Theo biên bản định giá tài sản ngày 24-5-2023: Giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại thời điểm định giá theo giá thị trường tại địa phương đối với đất ở lâu dài là 05 triệu đồng/1m^2 và đất ao là 400.000 đồng/1m^2. Giá trị công trình lối đi bằng bê tông, không cốt thép là 4.301.000 đồng.

* Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS – ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định: Căn cứ các Điều 158, 160, 161, 163, 166, 254, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các Điều 147, 157, 164 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân B:

Xác định diện tích 23m^2 đất ngõ, có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m, phía Nam giáp đường xóm dài 02m, phía Đông giáp đất nhà ông B dài 13,9m và phía Tây giáp tường nhà ông Kh dài 12,7m nằm trong diện tích 195m^2 đất ở, thửa 196, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn G, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Vũ Xuân B (có sơ đồ kèm theo).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn L, buộc hộ ông Vũ Xuân B giữ nguyên hiện trạng diện tích ngõ đi trên cho hộ ông Đoàn Văn L làm lối đi. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Đoàn Văn H nhận trả toàn bộ số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông B và bà Th là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác: Ông L và bà Nh có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Xuân B toàn bộ số tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 5.900.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

* Tại đơn kháng cáo ngày 06-9-2023 của ông Vũ Xuân B kháng cáo với nội dung, Toà án huyện T chưa có phán quyết diện tích 23m^2 ngõ đi đang bị tranh chấp nằm ở diện tích thửa nào trong 3 thửa có liên quan, Toà án nhân dân huyện T chỉ xét xử theo yêu cầu của bị đơn, buộc ông B phải nhượng lại diện tích đất ngõ 23m^2 với giá quy định Nhà nước, Toà án T mập mờ trong tranh chấp đất đai không chỉ rõ phần sai phạm mà chỉ nghiêng về một phía, có giấy tờ giả mạo chữ ký của bà Tm vu khống và xúc phạm đến tâm linh của bà T, Toà án T không có phán quyết ranh giới, mốc giới cụ thể của 3 thửa đất.

* Tại đơn kháng cáo ngày 07-9-2023 của anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 24-8-2023 của Toà án nhân dân huyện T, lý do kháng cáo bị đơn không đồng ý với quyết định của Toà án về việc trả tiền mua ngõ cho nhà ông B, Toà án xử không đúng với sơ đồ bản gốc được trích lục tại bản đồ địa chính 299 lập năm 1985, gia đình bị đơn không đồng ý với quyết định đền bù cho nhà ông B và yêu cầu nhà ông B phải trả lại toàn bộ diện tích ngõ 23 m^2 cho gia đình bị đơn như bản đồ năm 1985.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Vũ Xuân B, anh Vũ Văn B, ông Nguyễn Công T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận lý do kháng cáo của bị đơn. Anh Đoàn Văn H, ông Đoàn Văn L, bà Đoàn Thị Nh vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận lý do kháng

cáo của nguyên đơn, các bên đều đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mình. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện T theo đúng quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng: Xác định diện tích đất ngõ 23m^2, có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m, phía Nam giáp đường xóm dài 02m, phía Đông giáp đất nhà ông B dài 13,9m và phía Tây giáp tường nhà ông Kh dài 12,7m nằm trong diện tích 195m^2 đất ở, thửa 196, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn G, huyện T, thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Vũ Xuân B. Do hộ ông L không có ngõ đi nào khác nên cần giữ nguyên hiện trạng diện tích ngõ đi trên cho hộ ông Đoàn Văn L làm lối đi nhưng cần buộc hộ ông L phải có trách nhiệm thanh toán trả cho hộ ông B giá trị quyền sử dụng đất diện tích 23m^2 đất ở là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án chưa rõ ràng gây khó khăn cho việc thi hành án sau này. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Nam Định sửa lại phần tuyên án trong phần quyết định cho rõ ràng và xác định cụ thể ranh giới quyền sử dụng đất cho hai hộ gia đình. Vì vậy, kháng cáo ông B, anh H là người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà Nh không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015 sửa lại cách tuyên án trong phần quyết định bản án sơ thẩm cho phù hợp và đúng quy định của pháp luật. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Đoàn Thị D đã uỷ quyền cho anh Đoàn Văn H nên việc xét xử vắng mặt chị D không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị D. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị D.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Xuân B, anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà Nh làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Vũ Xuân B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết diện tích đất ngõ gia đình ông L đang đi thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, ông B có quyền định đoạt. Ông L có đơn phản tố đề nghị mở lối đi. Vì vậy, xác định đây là vụ án "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu mở lối đi" theo quy định tại Điều 166 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 như Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng pháp luật.

[4] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Vũ Xuân B khởi kiện "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 2 Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5,7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[5] Xét về nội dung kháng cáo của ông Vũ Xuân B và anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thấy rằng: Về diện tích đất các đương sự đang sử dụng: Theo bản sao trích lục bản đồ địa chính 299 thị trấn G lập năm 1985, thể hiện tờ bản đồ số 5a, thửa 3770, diện tích 350m^2, loại đất ở 160m^2 và đất ao 190m^2 chủ sử dụng đất là Tá; thửa 3771, diện tích 260m^2, loại đất ở; chủ sử dụng đất là Nở; Theo sổ mục kê và trích bản đồ địa chính thị trấn G lập năm 1992, thể hiện tờ bản đồ số 23, thửa 196, diện tích 195m^2, đất ở; thửa 197, diện tích 120m^2 đất ao, chủ sử dụng đất là Vũ Văn B; thửa 198, diện tích 260m^2, loại đất ở; chủ sử dụng đất là Nở; Theo sổ mục kê và trích bản đồ địa chính thị trấn G lập năm 1992, chỉnh lý năm 2004, thể hiện tờ bản đồ số 23 thửa 196, diện tích 195m^2, đất ở; thửa 197, diện tích 120m^2 đất ao, chủ sử dụng đất là Vũ Văn B; thửa 198, diện tích 140m^2, loại đất ở; chủ sử dụng đất là Đoàn Văn N và diện tích 140m^2, loại đất ở; chủ sử dụng đất là Đoàn Văn L.

[6] Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24-5-2023 cho thấy: Diện tích đất hiện nay hộ ông Vũ Xuân B đang sử dụng tại thửa 196 và thửa 197, có diện tích là 321m^2; đất có vị trí phía Bắc giáp nhà ông B1 dài 11m và nhà ông L1 6,6m; phía Nam giáp đường dong xóm dài 18,8m; phía Đông giáp nhà ông L1 dài 13,4m và ngõ xóm dài 8,4m; phía Tây giáp nhà ông L dài 10m và đất đang tranh chấp dài 13,9m; So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có diện tích 315m^2 (trong đó có 195m^2 đất ở và 120m^2 đất ao) thì đất nhà ông B dư 06m^2. Diện tích đất ngõ đang tranh chấp là 23m^2, đất có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m; phía Nam giáp đường dong xóm dài 2,0m; phía Đông giáp đất ông B

dài 13,9m; phía Tây giáp nhà ông Kh dài 12,7m. Diện tích đất ở nhà ông L và nhà ông N (ông Kh) đang sử dụng tại thửa đất số 198, tổng diện tích 308,5m^2, trong đó diện tích đất ông L đang sử dụng là 172,5m^2; đất có vị trí phía Bắc giáp nhà bà Xoan dài 11,8m; phía Nam giáp nhà ông Kh dài 10,2m và giáp ngõ đang tranh chấp dài 1,6m; phía Đông giáp nhà đất ông B dài 10 m và nhà ông B1 dài 3,2m; phía Tây giáp nhà ông Th dài 7,1m và giáp nhà ông M dài 08m và đất nhà ông Kh đang sử dụng là 136m^2. So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa 198 cho hộ ông L và ông N tổng diện tích 280m^2 thì đất hộ L và ông N dư 28,5m^2.

[7] Xét về nguồn gốc và quá trình các đương sự sử dụng đất: Diện tích nhà đất ông Vũ Xuân B sử dụng có nguồn gốc là của hộ ông Vũ Văn T để lại gia đình ông sử dụng, quá trình gia đình ông bà T sử dụng có mở lối đi từ nhà ra đường xóm trên diện tích đất của gia đình mình. Năm 1993 ông B đến ở và có đơn đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 26-9-1995 hộ ông Vũ Xuân B đã được UBND huyện Nam Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 02 thửa với tổng diện tích là 315m^2 (trong đó 195m^2 đất ở và 120m^2 đất ao). Quá trình ông B sử dụng khoảng năm 2000 gia đình ông lấp diện tích đất ao, đồng thời đổ sỉ, láng xi măng diện tích ngõ rộng hơn để sử dụng như hiện nay và không có tranh chấp gì với ai. Diện tích đất của gia đình ông L có nguồn gốc là do vợ chồng ông Đoàn Xuân N mua lại thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị Ng, năm 1985 ông N đã có tên trong bản đồ địa chính 299 tại thị trấn G với diện tích 260m^2 đất ở, đến năm 1988 vợ chồng ông N chia tách thửa đất làm 02 phần ông (Nở) ở phía ngoài (nay là ông Kh) và ông L ở phía trong. Năm 1989 gia đình ông N xây nhà cho ông L và làm hết phần đất được chia, không có tranh chấp gì đối với các hộ liền kề, hộ ông L đi chung ngõ với nhà bà T. Năm 1990 vợ chồng ông N làm nhà cho ông Kh, ông N khai có để lại 50cm phía giáp ngõ nhà bà T để làm ngõ đi chung (cho nhà bà T và nhà ông L). Trong quá trình giải quyết vụ án ông L không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B, với lý do diện tích đất ngõ này bà T đã bán cho bố ông là Đoàn Xuân N từ ngày 16-7-1987 hai bên cho lập văn bản "Giấy nhượng đất đường đi". Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm gia đình ông L đã thừa nhận diện tích ngõ hiện nay gia đình ông đang sử dụng là đất của hộ bà T (nay là ông B), mục đích bố mẹ ông thoả thuận đưa tiền cho bà T là để bà T tạo điều kiện cho gia đình ông đi nhờ ngõ chứ không có mua bán gì (phù hợp với lời khai của ông N). Quá trình sử dụng, khi ông B lấp ao mở rộng ngõ gia đình ông có góp tiền cùng với hộ ông B để đổ sỉ, láng xi măng để sử dụng như hiện nay.

[8] Căn cứ vào Bản đồ địa chính thị trấn G lập năm 1985; Bản đồ địa chính và sổ mục kê lập năm 1992; Bản đồ địa chính năm 1992, chỉnh lý năm 2004 và sổ mục kê lập năm 2004. Không có tài liệu nào thể hiện ranh giới giữa đất hộ ông N

(ông L, ông Kh) với hộ bà T (ông B) có lối đi chung. Bản đồ thể hiện diện tích (195m^2) đất ở của hộ ông B có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông B1; phía Nam giáp ao; phía Tây giáp đất ông N (nhà ông Kh và ông L); phía Đông giáp nhà ông L1. Diện tích 120m^2 đất ao có vị trí: Phía Đông giáp ngõ xóm; phía Bắc và phía Tây giáp đất ở của bà T (ông B); phía Nam đường. Từ phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân B. Xác định diện tích ngõ hiện gia đình ông L đang sử dụng có diện tích 23m^2; có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m; phía Nam giáp đường xóm dài 2,0m; phía Đông giáp đất ông B dài 13,9m; phía Tây giáp nhà ông Kh dài 12,7m, nằm trong diện tích 195m^2 đất ở lâu dài đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ ông Vũ Xuân B nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông B.

[9] Đối với yêu cầu phản tố của ông L đề nghị giữ nguyên lối đi như hiện nay. Vì ngoài lối đi này gia đình ông L không thể mở lối đi nào khác, ông L nhận trách nhiệm thanh toán tiền cho hộ ông B theo quy định của pháp luật. Ông B thừa nhận ngoài lối đi này hộ ông L không thể mở lối đi nào khác, ông nhất trí mở lối đi cho hộ ông L, nhưng chỉ mở lối đi có chiều rộng là 01m và buộc gia đình ông L phải trả tiền trị giá đất cho gia đình ông theo giá thị trường tại thời điểm định giá theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy lối đi này đã được hình thành từ lâu, hai bên gia đình đã sử dụng ổn định từ lâu, đến năm 1993 hộ ông B tiếp quản sử dụng có sửa ngõ, ông B đã đồng ý cho hộ ông L góp tiền đổ sỉ, láng xi măng để 2 hộ cùng sử dụng, không ai có tranh chấp gì. Ông B có ý kiến chỉ mở lối đi cho gia đình ông L với chiều rộng 1m là không phù hợp cho việc đi lại trong sinh hoạt. Chấp nhận ý kiến của ông B, buộc gia đình ông L phải có trách nhiệm thanh toán trả tiền trị giá diện tích 23m^2 đất ở làm ngõ đi cho gia đình ông B theo quy định của pháp luật 23m^2 x 5.000.000 đồng/m^2 = 115.000.000 đồng và không yêu cầu hộ ông L phải thanh toán 1/2 giá trị công trình trên đất ngõ. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn L. Buộc hộ ông Vũ Xuân B phải giữ nguyên hiện trạng ngõ đi theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 24-5-2023, với diện tích 23m^2, ngõ có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m; phía Nam giáp đường xóm dài 2,0m; phía Đông giáp đất ông B dài 13,9m; phía Tây giáp nhà ông Kh dài 12,7m (có sơ đồ kèm theo).

[10] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác: Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông Vũ Xuân B có đơn đề nghị và nộp toàn bộ số tiền chi phí cho việc cho việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 5.900.000 đồng theo quy định. Do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận nên ông L và bà Nh phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông B toàn bộ số tiền chi phí trên theo quy định tại Điều 164 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên toà phúc thẩm anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của ông L cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Lý do kháng cáo của anh H là không có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của anh H không được chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm còn có thiếu sót là trong phần Quyết định của bản án không tuyên rõ ràng, không xác định ranh giới giữa hai thửa đất đang có tranh chấp là gây khó khăn cho công Tc thi hành bản án và các đương sự làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Thiếu sót này không làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ sửa lại cách tuyên án ở phần Quyết định của bản án để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thi hành bản án và việc sử dụng đất sau này cho các bên đương sự, cần rút kinh nghiệm đối với Toà án cấp sơ thẩm. Kháng cáo của ông Vũ Xuân B là có cơ sở chấp nhận một phần.

[12] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân B được chấp nhận nên ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh phải nộp là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông B số tiền đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm. Đối với yêu cầu phản tố của ông L được chấp nhận, tuy nhiên hộ ông L phải có trách nhiệm thanh toán trả tiền trị giá quyền sử dụng đất 23m^2 cho ông B và bà Th nên ông L và bà Nh liên đới phải nộp tiền án phí tương ứng với số tiền phải trả là 115.000.000 đồng x 5% = 5.750.000 đồng, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà Nh không được chấp nhận nên ông L, bà Nh phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền anh H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được đối trừ vào số tiền ông L, bà Nh phải nộp. Do kháng cáo của ông B được chấp nhận một phần nên ông B không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không 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; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Đoàn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Xuân B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 163; Điều 166; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 164; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân B: Xác định diện tích đất ở 23m^2 có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m, phía Nam giáp đường xóm dài 2m, phía Đông giáp đất nhà ông B dài 13,9m và phía Tây giáp tường nhà ông Kh dài 12,7m nằm trong thửa số 196, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn G, huyện T, thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Vũ Xuân B và bà Đoàn Thị Th.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn L. Giao cho vợ chồng ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất ở 23m^2 có vị trí phía Bắc giáp cổng nhà ông L dài 1,6m, phía Nam giáp đường xóm dài 2m, phía Đông giáp đất nhà ông B dài 13,9m và phía Tây giáp tường nhà ông Kh dài 12,7m nằm trong thửa số 196, tờ bản đồ số 23 tại thị trấn G, huyện T nhưng cần buộc vợ chồng ông L, bà Nh phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông Vũ Xuân B và bà Đoàn Thị Th trị giá 23m^2 đất ở là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

3. Xác định ranh giới giữa thửa đất của vợ chồng ông Vũ Xuân B, bà Đoàn Thị Th với thửa đất của vợ chồng ông Đoàn Văn L, bà Đoàn Thị Nh là một đường thẳng được giới hạn bằng các điểm 12, 13, 3.

(Có sơ đồ xác định quyền sử dụng đất và ranh giới kèm theo quyết định của bản án phúc thẩm)

4. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác: Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông Vũ Xuân B và bà Đoàn Thị Th toàn bộ số tiền lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.900.000 đồng.

5. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hằng tháng

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh liên đới phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự và 5.750.000 (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng 6.050.000đ (sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được đối trừ vào số tiền ông L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000549 ngày 30-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Nam Định. Vợ chồng ông L và bà Nh còn phải nộp số tiền 5.750.000 đồng (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Vũ Xuân B 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004853 ngày 11-01-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Nam Định.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Xuân B không phải nộp

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn L và bà Đoàn Thị Nh liên đới phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được đối trừ vào số tiền anh Đoàn Văn H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) thay cho ông L, bà Nh theo biên lai thu tiền số 0000574 ngày 08-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Nam Định. Ông L, bà Nh đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người phải thi hành án dân sự bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thoả thuận 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 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện T;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu HS, VP.

Lại Văn Tùng