

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT

Ngày 06-01-2023

V/v Tranh chấp yêu cầu trả lại lối đi, buộc
tháo dỡ di dời tài sản trên lối đi và chấm
dứt hành vi tranh chấp đối với lối đi.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Ông Chu Long Kiếm

Ông Vi Đức Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 06 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2022/TLPT-DS ngày
08 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp yêu cầu trả lại lối đi, buộc tháo dỡ di
dời tài sản trên lối đi và chấm dứt hành vi tranh chấp đối với lối đi.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo, kháng
nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2022/QĐ-PT ngày
28 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 104/2022/QĐ-PT ngày
14 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N. Cư trú tại: Ngõ 5, khối 10, thị trấn C,
huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lương Thị H,
Luật sư văn phòng luật sư K thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt ngày 05-
01-2023, vắng mặt ngày 06-01-2023.

- Bị đơn: Ông Trương A P, tên gọi khác Trương Văn P. Cư trú tại: Đường
L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ba Thị M, tên gọi khác Ba Thị C. Cư trú tại: Đường L, phường V,

thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt ngày 05-01-2023, vắng mặt ngày 06-01-2023.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trương Thúy L. Cư trú tại: Đường B, khối 7, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 04-8-2022); có mặt.

2. Anh Trương Văn L. Cư trú tại: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Chị Trương Thúy L. Cư trú tại: Đường B, khối 7, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Chị Ba Thị Hồng Q (tên gọi khác Trương Thúy L1). Cư trú tại: Đường P, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng D: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 25-7-2022); vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần B. Địa chỉ: Đường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thu H: Phó giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B, Chi nhánh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 06-9-2022); vắng mặt.

7. Bà Phạm Thị N. Cư trú tại: phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Chị Hoàng Thu T. Cư trú tại: Quận H, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

9. Anh Hoàng Đức T. Cư trú tại: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Phương D: Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 29-12-2022); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương A P là bị đơn; bà Ba Thị M, anh Trương Văn L, chị Trương Thúy L, chị Ba Thị Hồng Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Trương A P, tên gọi khác Trương Văn P là chồng bà Ba Thị M, tên gọi khác Ba Thị C. Họ sinh được 03 người con là chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L và chị Trương Thúy L1. Từ khi được 06 tháng tuổi chị Trương Thúy L1 đã làm con nuôi bà Ba Thị M1 và đổi họ tên là Ba Thị Hồng Q, đăng ký hộ khẩu từ nhỏ theo bà Ba Thị M1. Ông Nông Việt Đ là chồng chị Trương Thúy L,

Ông Hoàng Văn T là anh trai ông Hoàng Văn L. Bà Hoàng Thị N là vợ ông Hoàng Văn L (đã chết ngày 13-9-2017). Họ có 02 người con là chị Hoàng Thu T, anh Hoàng Đức T.

Thửa đất số 145, tờ bản đồ giải thửa số 03 phường V, thị xã L, tỉnh Lạng Sơn có tổng diện tích $730,0m^2$, trong Sổ đăng ký ruộng đất mang tên Trương A P. Trong quá trình quản lý sử dụng, do có một phần diện tích đất đã chuyển nhượng, một phần diện tích đất giáp ngách 4 thuộc quy hoạch Khu đô thị P nên ông Trương A P chỉ kê khai $182,7m^2$. Ngày 15-11-2004, hộ ông Trương A P đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBNDTP) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 127, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 127) có diện tích $182,7m^2$ đất ở tại đô thị. Sau đó, ông Trương A P đã thực hiện chia tách thửa đất số 127 và ngày 22-5-2009 hộ ông Trương A P được UBNDTP cấp GCNQSDĐ số AM 794146 thửa đất số 218, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 218) có diện tích $85,7m^2$, diện tích còn lại của thửa đất số 127 là $97,0m^2$.

Ngày 10-6-2009, tại nhà ông Trương A P, gia đình ông Trương A P (bên A) và gia đình bà Hoàng Thị N (bên B) có lập Giấy cam kết do người làm chứng ông Hoàng Văn T thực hiện. Giấy này có nhiều nội dung trong đó có nội dung: Phần đất còn lại của bên A giáp với phía bắc của thửa 218 là phần đất nằm trong quy hoạch của P. Nhưng nếu P chưa thu hồi, hoặc Nhà nước không thu hồi, sau này khi bên B sở hữu nhà đất thuộc thửa 218 thì bên A có trách nhiệm thu dọn, tháo dỡ công trình cũ đã xây dựng trên phần đất mà hiện nay đang nằm trong quy hoạch của P, bảo đảm cho bên B có lối đi rộng 2m thông ra với ngõ dân sinh đằng sau. Và như vậy, thửa đất 218 của bên B sẽ vừa có lối ra vào đằng trước là hướng Nam và vừa có lối rộng hai mét ra vào đằng sau là hướng Bắc (có sơ họa kèm theo). Các bên đã ký nhận vào giấy cam kết này. Ngoài ra, các bên còn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 218, với giá 100.000.000 đồng đã thanh toán xong từ ngày 10-6-2009. Tại Điều 5 của Hợp đồng có thể hiện: Các thỏa thuận khác (nếu có): Giáp phía Bắc là phần đất còn lại của bên A đã trong quy hoạch P. Nếu không bị thu hồi thì bên A vẫn để rộng hai mét cho bên B làm lối đi thông ra ngõ dân sinh đằng sau. Hợp đồng này đã được các bên ký kết và được Ủy ban nhân dân phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn chứng thực ngày 03-9-2009. Ngày 09-10-2009, ông Hoàng Văn L và bà Hoàng Thị N được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L, tỉnh Lạng Sơn xác nhận những thay đổi cấp

GCNQSDĐ đối với thửa đất số 218 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 324/2009/HĐCN ngày 10-6-2009.

Do Nhà nước không thu hồi phần đất còn lại 111,9m² của thửa đất số 127 giáp ngách 4 nên ngày 10-12-2014 bị đơn nộp hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đó (có số thửa mới là 407) tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 407). Ngày 16-7-2015, ông Trương A P được UBNDTP cấp GCNQSDĐ số BT 747252 thửa đất số 407. Ngày 17-3-2017, vợ chồng ông Trương A P lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 407, tách thành 02 thửa đất cho 2 người con là Trương Thúy L và Trương Văn L. Ngày 31-3-2017, Trương Thúy L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số CG 800624 thửa đất số 464, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 464) có diện tích 55,9m² đất ở tại đô thị; Trương Văn L được cấp GCNQSDĐ số CG 800625 thửa đất số 465, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 465) có diện tích 56,0m² đất ở tại đô thị. Ngày 28-9-2018, vợ chồng Trương Thúy L, Nông Việt Đ đã thế chấp thửa đất số 464 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q để đảm bảo khoản vay tín dụng, ngày 05-4-2021 cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc xóa thế chấp này. Ngày 06-4-2021, vợ chồng Trương Thúy L ký kết Hợp đồng tín dụng số: 000293760/2021/HĐTD-BacABank với Ngân hàng thương mại cổ phần B, Chi nhánh Lạng Sơn (viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 400.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là thửa đất số 464. Cùng ngày, Trương Thúy L và Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0778/2021/HĐTC/BacABank và đã tiến hành đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Khế ước nhận nợ ngày 05-4-2022 thể hiện Ngân hàng đã giải ngân cho khách hàng 400.000.000đồng, thời hạn vay 06 tháng từ 06-4-2022 đến hết ngày 05-10-2022.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu giải quyết là 24,6m², chiều rộng 2m, chiều dài 12,72m, thuộc một phần thửa 464, có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp thửa đất số 464 của Trương Thúy L, phía Tây giáp thửa đất số 125 của Nông Quang Đ, phía Nam giáp thửa đất số 218 của Hoàng Thị N, phía Bắc giáp ngách 4. Trên đất hiện có một phần công trình ngôi nhà cấp 4, loại 3A giằng móng bê tông cốt thép do Trương Thúy L xây dựng năm 2021, ngôi nhà có tổng diện tích 49,4m². Đất có giá thị trường là 8.000.000đồng/m². Tài sản trên đất có giá trị 122.894.185đồng (sau khi trừ đi phần giá trị của nhôm kính).

Tại cấp sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Hoàng Thị N yêu cầu giải quyết trả lại lối đi có diện tích khoảng 20m² thuộc một phần thửa đất số 464. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định yêu cầu trả lại lối đi có diện tích 24,6m² thuộc một phần thửa đất số 464. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 do Trương Thúy L xây dựng năm 2021. Theo nguyên đơn, năm 2009 vợ chồng nguyên đơn có nhận chuyển nhượng với gia đình bị đơn 85,7m² đất thuộc thửa số 218. Việc chuyển nhượng có lập thành Hợp đồng được chứng thực và hai bên còn lập với

nhau một Giấy cam kết. Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy cam kết không vi phạm đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau đó các bên đã thực hiện bàn giao thửa đất số 218. Đối với diện tích lối đi 24,6m² cũng đã được hai bên thực hiện theo thỏa thuận thể hiện tại các tài liệu thẩm định khi ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 464 của Trương Thúy L với Ngân hàng. Tuy nhiên, khoảng năm 2021 bị đơn đã tự ý xây tường chắn lối đi của nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp. Do gia đình bị đơn có hành vi gian dối để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 407 nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền hưởng dụng cho nguyên đơn đối với lối đi có diện tích 24,6m² đất thuộc một phần thửa 127 diện tích theo nội dung thỏa thuận tại mục 5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc hộ ông Trương A P di dời tài sản, trả lại lối đi cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất lối đi nêu trên và chấm dứt hành vi tranh chấp. Hủy GCNQSDĐ của thửa đất số 407, nay là thửa đất số 464 đối với diện tích 24,6m². Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng 10.011.000đồng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thu T, anh Hoàng Đức T trình bày: Họ là con của vợ chồng nguyên đơn, họ nhất trí với các ý kiến nguyên đơn đã đưa ra. Do đang làm ăn và sinh sống ở nơi khác nên họ ủy quyền cho nguyên đơn giải quyết mọi việc liên quan đến vụ án.

Ông Trương A P, bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L trình bày: Gia đình bị đơn có thửa đất số 127 đã được cấp GCNQSDĐ năm 2004 cho hộ gia đình gồm có ông Trương A P, bà Ba Thị M, con gái là Trương Thúy L, Trương Thúy L1 và con trai Trương Văn L. Năm 2009 gia đình bị đơn có chuyển nhượng 85,7m² (phần diện tích này đã được tách ra thành thửa 218) cho vợ chồng nguyên đơn. Phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng có đường thông ra ngách 3, ngõ 7, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Một thời gian sau, Nhà nước thông báo không thu hồi phần diện tích đất trong quy hoạch nên bị đơn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 407 giáp ngách 4 và đã cho Trương Thúy L, Trương Văn L đó là thửa đất số 464, 465. Cuối năm 2018, gia đình bị đơn đã phá dỡ nhà cũ xây trên thửa đất số 218 rồi xây ngôi nhà 2 tầng trên phần diện tích còn lại của thửa đất số 127. Năm 2019 nguyên đơn xây dựng một dãy trọ trên thửa đất số 218. Trong quá trình xây dựng, do nguyên đơn có đặt vấn đề nên bị đơn cho phép xe chở vật liệu cho nguyên đơn được đi qua phần đất tại thửa đất số 464. Đầu năm 2020 khi xây nhà trọ xong còn thừa vôi cát thì nguyên đơn cho thợ đổ một đoạn đường bê tông. Khi đó, do Trương Thúy L chưa xây dựng nhà nên bị đơn cũng không có ý kiến gì để cho nguyên đơn đi nhờ một thời gian. Năm 2021, Trương Thúy L có nhu cầu xây dựng nhà cấp 4 nên đã yêu cầu nguyên đơn phá dỡ đường bê tông nhưng nguyên đơn không chấp nhận và xảy ra tranh chấp giữa hai bên. Việc chuyển nhượng thửa đất số 218 giữa hai gia đình là có thật, nhưng không có nội dung Điều 5 do khi ký các thành viên trong gia đình không đọc hợp đồng. Phần diện tích đất tranh chấp nguyên đơn đòi làm lối đi đã được cấp GCNQSDĐ cho Trương Thúy L. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện bị

đơn là không đúng đối tượng. GCNQSDĐ của nguyên đơn đối với thửa đất số 218 không thể hiện có con đường như yêu cầu của nguyên đơn. Nhà đất tại thửa đất số 464 đang được thế chấp tại Ngân hàng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 218 vi phạm Điều 10, 11 Nghị định 75/2000/NĐ-CP của Chính phủ vì hợp đồng được ký kết ngày 10-6-2009 nhưng đến ngày 03-9-2009 mới chứng thực và chưa có đủ chữ ký các thành viên hộ gia đình bị đơn (thiếu chữ ký của Trương Thúy L1); đại diện UBNDTP cũng đã khẳng định việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 407 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục. Nguyên đơn đã có lối đi ra đường công cộng theo ngách 3, lối đi này vẫn sử dụng từ trước đến nay. Nên bị đơn và gia đình của mình không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do là người cao tuổi nên bị đơn có đơn đề nghị được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ba Thị Hồng Q trình bày: Chị là con đẻ của vợ chồng bị đơn. Khi chị được 06 tháng tuổi thì bố mẹ chị đã cho chị đi làm con nuôi bà Ba Thị M1 (là chị gái của mẹ chị). Chị ở với bác từ đó cho đến khi lập gia đình. Trong sổ hộ khẩu của bố mẹ đẻ chị vẫn còn tên chị nhưng từ khi sang làm con nuôi đã đổi thành tên khác là Ba Thị Hồng Q và đăng ký hộ khẩu vào hộ khẩu của bác Ba Thị M1. Cách đây mấy năm, bố mẹ chị làm lại sổ hộ khẩu thì mới xóa tên chị. Do chị đi làm con nuôi từ nhỏ nên bố mẹ chị có các thửa đất ra sao, chuyển nhượng, tặng cho như thế nào chị không biết, cũng không có đóng góp gì trong việc tạo lập các thửa đất đó. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 218 mặc dù lúc đó có tên chị trong sổ hộ khẩu là Trương Thúy L1 và chị đã được 19 tuổi nhưng khi chuyển nhượng thì bố mẹ chị cũng không thông báo và chị cũng không sinh sống tại nhà đất đó.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Việc UBNDTP cấp GCNQSDĐ thửa đất số 407 cho ông Trương A P đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật. Giữa Trích lục bản đồ địa chính và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nêu trên có sự mâu thuẫn do sai sót của cán bộ thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 407 nhưng không làm thay đổi bản chất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày: Khoảng tháng 5-2022 gia đình bà có thuê trọ ngôi nhà số 67 với bị đơn. Khi bà thuê ngôi nhà thì nhà đã xây dựng hoàn thiện, đầy đủ cơ sở vật chất, gia đình bà không phải sửa sang gì. Gia đình bà chỉ là những người thuê nhà và không biết việc tranh chấp của gia đình hai bên nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Người đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần B trình bày: Chị Trương Thúy L có đề nghị vay vốn tại Ngân hàng ngày 30-03-2021 nên Ngân hàng đã thẩm định chi tiết tài sản đảm bảo theo báo cáo thẩm định giá trị tài sản ngày 05-4-2021. Tại thời điểm thẩm định khu vực đất của khách hàng là đất trống, đang sử dụng để làm vườn và có một phần lối đi chung cho thửa đất phía sau là thửa số 218. Tuy nhiên, trên GCNQSDĐ của khách hàng là thửa đất số 464 phía nam giáp với thửa đất số 218, phía đông giáp thửa đất số 465 và phía tây giáp với thửa đất số 125 và không có con đường đi chung nào được thể hiện trên

GCNQSDĐ. Bất động sản tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp. Tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng không biết và không được ai cho biết giữa gia đình bị đơn và hộ dân ở thửa đất số 218 phía sau có thỏa thuận về đường đi hay vấn đề gì liên quan đến bất động sản thế chấp. Ông Trương A P, chị Trương Thúy L chỉ nêu thông tin đường bê tông đó là cho hộ dân tại thửa đất số 218 đi nhờ cho thuận tiện. Mặt khác, các hộ dân sinh sống ở thửa đất số 218 vẫn có đường đi lại ở phía sau nên Ngân hàng không hỏi thêm các vấn đề khác. Ngân hàng đã đồng ý cấp tín dụng đúng theo quy định, hợp đồng thế chấp được ký công chứng, đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền ngày 06-04-2021. Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét và xét xử vụ án công minh.

Người làm chứng ông Hoàng Văn T trình bày: Ông là anh trai của ông Hoàng Văn L và có quen biết với bị đơn. Ông chỉ biết bị đơn có hai người con là Trương Thúy L, Trương Văn L. Năm 2009 bị đơn có nhu cầu chuyển nhượng một phần đất để lấy tiền cho các con ăn học nên ông đã giới thiệu và em trai ông đã mua đất của bị đơn. Ông giúp đỡ hai bên về mặt thủ tục, còn bản chất việc mua bán cũng như thanh toán do hai bên thực hiện. Sau khi hai bên đã giao nhận đủ tiền, ông giúp hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng tất cả các bên và cả ông đều có mặt. Ngày lập hợp đồng và ngày ký hợp đồng tuy khác nhau nhưng ngày ký vào hợp đồng vẫn là ngày chứng thực của chính quyền địa phương. Ngày 10-6-2009, ông giúp các bên lập Giấy cam kết giữa hai bên. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 218 vợ chồng nguyên đơn chưa sử dụng vì ngoài thửa đất đó nhà nguyên đơn đang sinh sống tại nhà đất khác. Sau đó, hai bên thực hiện thỏa thuận đã cam kết, nguyên đơn đã đổ đường bê tông và những người thuê trọ tại dãy phòng trọ mà nguyên đơn xây trên thửa đất số 218 cũng đi trên phần đường đó. Gia đình bị đơn đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận ký kết.

Người làm chứng bà Ba Thị M1 trình bày: Bà là chị gái của bà Ba Thị M. Sau khi sinh Trương Thúy L1 được 06 tháng tuổi, gia đình bị đơn không có điều kiện nên bà đã lấy Trương Thúy L1 về làm con nuôi và đổi tên thành Ba Thị Hồng Q. Từ khi lấy về nuôi, bà đã đăng ký hộ khẩu của Ba Thị Hồng Q vào sổ hộ khẩu của gia đình. Khi đó bà không biết nhà bị đơn đã cắt hộ khẩu cho Trương Thúy L1 hay chưa. Chị Ba Thị Hồng Q sống với bà từ khi được 06 tháng tuổi đến năm 2020 thì lấy chồng, chị không có đóng góp gì trong khối tài sản nhà ông Trương A P.

Người làm chứng bà Bùi Thị Hương L trình bày: Bà sinh sống và là hàng xóm của bị đơn từ năm 2000, nhà bà đối diện nhà bị đơn hiện nay. Bà có biết việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, sau đó nguyên đơn đã xây 03 phòng trọ cho thuê, còn chuyển nhượng thời gian nào bà cũng không để ý. Trước đây nguyên đơn có đổ một con đường bê tông có chiều rộng khoảng 1,2m đến 1,5m trên phần đất của gia đình bị đơn, những người thuê trọ nhà nguyên đơn vẫn đi lại qua con đường đó. Khoảng đầu năm 2021, bà có việc về quê, khi trở về nhà bà đã thấy gia đình bị đơn xây 01 ngôi nhà trên đất tranh chấp với nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà về làm dâu, sinh sống và là hàng xóm của bị đơn từ năm 1992. Bà có biết việc bị đơn chuyển nhượng đất và nguyên đơn đã xây 03 phòng trọ trên đó, còn thời gian chuyển nhượng đất khi nào thì bà không nắm được. Bà có thấy nguyên đơn đổ bê tông một đoạn đường rộng khoảng 1,2 đến 1,5m từ nhà trọ của nguyên đơn kéo ra đường ngách 4 và những người thuê trọ có sử dụng con đường này. Đến khi nhà bị đơn xây nhà chắn ngang đường thì những người ở trọ lại đi tiếp cùng đường ngách với nhà bà. Việc thỏa thuận đi lại, đổ đường bê tông giữa hai bên thế nào bà không nắm được. Trước khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì nhà bị đơn cũng đi cùng đường ngõ với bà (ngách 3). Sau khi bán đất cho nguyên đơn một thời gian dài thì bị đơn mới phá dỡ nhà cũ, xây nhà mới quay lưng lại đường ngõ cũ và đi theo đường ngõ mới. Năm 2019 khi bà xây nhà, bà cũng xin phép bị đơn cho bà mượn lối đi qua chính phần đất nguyên đơn đang có tranh chấp và sử dụng lối đi này để chở vật liệu xây dựng. Sau khi xây dựng xong thì bà không sử dụng lối đi này nữa. Đường ngách gia đình bà sử dụng là đường đổ bê tông và mọi người dân trong ngõ đều góp tiền để làm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N. Công nhận bà Hoàng Thị N có quyền hưởng dụng được thanh toán giá trị bằng tiền tương đương với 2/3 giá trị đất có diện tích 24,6m² (thuộc một phần thửa 464, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn) là 131.200.000đồng. Buộc hộ ông Trương A P gồm các thành viên ông Trương A P, bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Hoàng Thị N giá trị quyền hưởng dụng số tiền 131.200.000đồng, cụ thể mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán số tiền là 32.550.000đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N về việc buộc hộ gia đình ông Trương A P phải tháo dỡ, di dời tài sản, chấm dứt hành vi tranh chấp.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, về án phí, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, đương sự có kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có kháng nghị, cụ thể:

Bị đơn ông Trương A P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, chị Ba Thị Hồng Q, anh Trương Văn L kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19-10-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số: 61/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố

Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bởi cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nội dung.

Tại cấp phúc thẩm đã đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là Sở TN&MT) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sở TN&MT xác định hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 464 thành phần hồ sơ đầy đủ, thời điểm thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất không nhận được đơn, thư phản ánh về tranh chấp đất đai đối với thửa đất, đảm bảo các điều kiện của người sử dụng đất thực hiện quyền theo Luật Đất đai năm 2013. Sở TN&MT cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 464 cho Trương Thúy L là đúng đối tượng, đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định tại 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 nên Sở TN&MT không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn về việc hủy một phần GCNQSDĐ đối với 24,6m² đất tại thửa đất số 464. Sở TN&MT không có ý kiến gì về quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và nhất trí tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo chị Ba Thị Hồng Q vắng mặt không có lý do.

Người kháng cáo ông Trương A P, bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo và nhất trí với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Nếu kháng cáo không được chấp nhận, ông Trương A P, bà Ba Thị M đề nghị được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị N vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bà không chấp nhận nội dung kháng cáo của các đương sự khác và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Bà Lương Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Căn cứ các liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa có đủ căn cứ pháp lý không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa đã rút một phần nội dung, còn các nội dung khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung kháng cáo: Người kháng cáo chị Ba Thị Hồng Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, coi như từ bỏ quyền kháng cáo nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Ba Thị Hồng Q. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà chị Ba Thị Hồng Q đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước

Đối với kháng cáo của ông Trương A P, bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L thấy rằng: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào Giấy cam kết lập ngày 10-6-2009; căn cứ vào quá trình thực tế thực hiện thỏa thuận giữa các bên; căn cứ vào lời khai của các đương sự, của người làm chứng; căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ và các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật dân sự có đủ cơ sở để xác định: Thỏa thuận của các bên liên quan đến quyền về lối đi trên mặt đất về quyền bề mặt, Bản án sơ thẩm xác định quyền hưởng dụng là không chính xác, dẫn đến chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định. Mặc dù bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn sử dụng lối đi theo thỏa thuận nhưng chưa có văn bản nào thông báo cho nguyên đơn biết. Tính từ tháng 4-2022 gia đình bị đơn đã có văn bản thể hiện ý kiến muốn chấm dứt quyền bề mặt của nguyên đơn, từ đó đến nay đã quá thời hạn 06 tháng nên quyền bề mặt của nguyên đơn bị chấm dứt. Do đó, nội dung kháng cáo của các đương sự là có căn cứ chấp nhận.

3. Về nội dung kháng nghị: Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị đối với vi phạm về việc Bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 không đúng. Do thỏa thuận về sử dụng lối đi là xác lập quyền của chủ thể sử dụng đối với mặt đất, khoảng không gian trên mặt đất nên phải áp dụng quy định về quyền bề mặt để giải quyết thì mới đảm bảo đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở TN&MT vào tham gia tố tụng là chưa đầy đủ, vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã khắc phục, đưa Sở TN&MT vào tham gia tố tụng. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng nên cần sửa về chi phí tố tụng cho phù hợp. Do đã làm rõ được các tình tiết khách quan của vụ án nên Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị từ đề nghị hủy Bản án sơ thẩm sang sửa Bản án sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương A P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc sửa Bản án sơ thẩm. Do Sửa bản án sơ thẩm nên ông Trương A P, bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L không phải chịu án phí, hoàn trả người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự vắng mặt không có lý do, có đương sự vắng mặt

nhưng người đại diện theo uỷ quyền có mặt hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Người kháng cáo chị Ba Thị Hồng Q đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt (không có lý do) nhưng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì coi như người đó từ bỏ việc kháng cáo, trong phần quyết định của Bản án, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của người kháng cáo vắng mặt đó.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trương A P, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[4] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền hưởng dụng cho nguyên đơn đối với diện tích 24,6m² đất thuộc một phần thửa 127 theo nội dung thỏa thuận tại mục 5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lối đi của nguyên đơn. Buộc hộ ông Trương A P di dời tài sản, trả lại lối đi cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất nêu trên và chấm dứt hành vi tranh chấp, xem xét GCNQSDĐ của thửa đất số 407 nay là thửa đất số 464 đối với diện tích 24,6m². Cấp sơ thẩm xác định đây là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất, buộc chấm dứt hành vi tranh chấp là không chính xác. Mặt khác, tại chính phần quyết định của Bản án cấp sơ thẩm cũng không căn cứ pháp lý vào các quy định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết tranh chấp. Trong vụ án này cần xác định đúng quan hệ pháp luật: Tranh chấp yêu cầu trả lại lối đi, buộc tháo dỡ di dời tài sản trên lối đi và chấm dứt hành vi tranh chấp đối với lối đi, mới chính xác và đúng pháp luật.

[5] Hộ gia đình ông Trương A P có thửa đất số 127 được cấp GCNQSDĐ ngày 15-11-2004. Năm 2009, hộ ông Trương A P tách một phần thửa đất số 127 thành thửa đất số 218 và chuyển nhượng thửa đất số 218 cho vợ chồng nguyên đơn. Ngày 09-10-2009, vợ chồng nguyên đơn được chỉnh lý biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ. Khi đó trên thửa đất số 218 vẫn tồn tại ngôi nhà cấp 4 của bị đơn. Tiếp giáp với thửa 218 về phía ngách 4, là phần diện tích đất thuộc một phần thửa 127 thuộc trong quy hoạch nên bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng trên đất vẫn tồn tại phần công trình phụ của bị đơn. Năm 2014 sau khi Nhà nước có thông báo không thu hồi phần diện tích đất nêu trên thì bị đơn làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ. Ngày 16-7-2015, bị đơn được UBNDTP cấp GCNQSDĐ thửa đất số 407 với diện tích 111,9m². Ngày 14-3-2017, bị đơn tách thửa đất số 407 thành hai phần và làm Hợp đồng tặng cho Trương Thúy L, Trương Văn L. Ngày 31-3-2017, Trương Thúy L được Sở TN&MT cấp GCNQSDĐ thửa đất số 464, Trương Văn L được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 465. Cuối năm 2018, bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng nằm trên thửa đất số

218 và xây dựng nhà trên phần đất còn lại của thửa đất số 127. Cuối năm 2019, nguyên đơn mới tiến hành xây 03 phòng trọ trên thửa đất số 218. Sau khi xây dựng xong phòng trọ, nguyên đơn đổ bê tông con đường từ thửa đất số 218 ra ngách 4 với chiều rộng khoảng 1,2 đến 1,5m. Năm 2021, chị Trương Thúy L xây ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 464 thì mới xảy ra tranh chấp giữa hai bên.

[6] Gia đình ông Trương A P, gia đình bà Hoàng Thị N đều thừa nhận được ký, ghi rõ họ tên vào Giấy cam kết lập ngày 10-6-2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-6-2009, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn ngày 03-9-2009. Việc ký vào các văn bản trên là hoàn toàn tự nguyện, không có căn cứ xác định bị ép buộc, bị lừa dối hay bị đe dọa nên các bên phải chịu trách nhiệm về nội dung đã ký kết. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đều khẳng định việc chuyển nhượng thửa đất số 218 đã thực hiện xong, không có tranh chấp về thửa đất số 218 mà chỉ tranh chấp với nhau về diện tích 24,6m² tại thửa đất số 464, nguyên đơn cho rằng đó là lối đi (quyền hưởng dụng) nguyên đơn được hưởng theo thỏa thuận giữa hai bên; còn gia đình bị đơn không chấp nhận ý kiến này. Xét thấy, thời điểm các bên ký hợp đồng và cam kết thì Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực, không có quy định về quyền hưởng dụng hay quyền bề mặt. Tuy nhiên, đầu năm 2020 nguyên đơn mới đổ bê tông con đường từ thửa đất số 218 ra ngách 4 với chiều rộng khoảng 1,2 đến 1,5m và cho rằng đó là thời điểm nguyên đơn nhận chuyển giao quyền hưởng dụng đối với lối đi có diện tích 24,6m² nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 để xem xét và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Điều 257, 258, 259 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền hưởng dụng như sau: Quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định. Quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Quyền hưởng dụng được xác lập từ thời điểm nhận chuyển giao tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác ... Điều 267, 268, 269 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền bề mặt như sau: Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác. Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Quyền bề mặt có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác... Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì tranh chấp nguyên đơn khởi kiện là Tranh chấp lối đi mà nguyên đơn cho rằng được hưởng về quyền bề mặt đối với diện tích 24,6m² đất chứ không phải quyền hưởng dụng như cấp sơ thẩm đã áp dụng.

[8] Điều 270 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Trường hợp thỏa thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của quyền bề mặt thì mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là 06 tháng. Điều 272 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Quyền bề mặt chấm dứt trong các trường hợp sau: ... Chủ thể có quyền bề mặt từ bỏ quyền của mình ... Theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật. Đối chiếu vào vụ án thấy:

[9] Thứ nhất: Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng, Giấy cam kết giữa các bên có thỏa thuận về quyền bề mặt mà bị đơn dành cho nguyên đơn nhưng thực tế nguyên đơn không quan tâm, bỏ mặc và không có nhu cầu sử dụng, minh chứng là: Theo thỏa thuận đã ký kết giữa các bên thì gia đình bị đơn phải dỡ phần nhà tại thửa đất số 218 chậm nhất vào ngày 30-3-2011 nhưng đến thời điểm đó bị đơn không thực hiện, đến tận cuối năm 2018 bị đơn mới thực hiện nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Trước ngày 10-12-2014, Nhà nước đã có thông báo không thu hồi phần đất còn lại có diện tích 111,9m² nằm trong quy hoạch Khu đô thị P giáp ngách 4, đó chính là thửa đất số 407 nhưng nguyên đơn cũng không thực hiện quyền bề mặt được hưởng theo thỏa thuận đã ký kết. Việc không thu hồi đất là chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước, nguyên đơn có quyền và lợi ích gắn liền với việc này nhưng nguyên đơn đã bỏ mặc không thừa nhận nên gia đình bị đơn đã kê khai, đã được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 407 từ năm 2015. Mặt khác, dù nguyên đơn khởi kiện về quyền hưởng dụng hay quyền bề mặt thì thửa đất số 407 nguyên đơn không có quyền để cấp GCNQSDĐ mà quyền này chỉ thuộc về gia đình bị đơn.

[10] Thứ 2: Nguyên đơn cho rằng đầu năm 2020 bị đơn đã cắm mốc lối đi rộng 02m cho nguyên đơn tại thửa đất số 464 theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng thực tế không có tài liệu nào thể hiện về việc chuyển giao này. Chính nguyên đơn cũng thừa nhận, trong quá trình bà Nguyễn Thị T xây dựng nhà thì nguyên đơn cũng xây dựng 03 phòng trọ tại thửa đất số 218 và việc xây dựng 03 phòng trọ này kết thúc trước khi bà Nguyễn Thị T xây dựng xong nhà của mình. Người làm chứng bà Nguyễn Thị T (là hàng xóm của hai bên đương sự, không có họ hàng hay mâu thuẫn gì với hai bên đương sự) khẳng định: Năm 2019, trước khi nguyên đơn làm dãy nhà trọ thì bà Nguyễn Thị T cũng xây dựng nhà, khi đó bà cũng xin phép bị đơn cho bà mượn lối đi qua chính phần đất nguyên đơn đang có tranh chấp và sử dụng lối đi này để chở nguyên vật liệu xây dựng. Sau khi xây dựng xong nhà thì bà không sử dụng lối đi này nữa mà trả lại lối đi đó cho gia đình bị đơn. Như vậy, việc bị đơn thì cho rằng có cho nguyên đơn sử dụng lối đi tại thửa đất số 464 để chở nguyên vật liệu vào xây dựng phòng trọ tại thửa đất số 218 là có căn cứ phù hợp với thực tế khách quan. Đồng thời, người làm chứng bà Bùi Thị Hương L, bà Nguyễn Thị T cũng cho biết đường bê tông mà nguyên đơn tự xác lập (quyền bề mặt) có chiều rộng 1,2 đến 1,5m. Rõ ràng chủ thể có quyền sử dụng đất chưa hề chuyển giao mặt đất, khoảng không gian

trên mặt đất và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt. Như vậy, hiệu lực của quyền bề mặt của nguyên đơn chưa phát sinh.

[11] Thứ 3: Qua thực tế, qua lời khai của các đương sự, của người làm chứng thể hiện: Trước khi chuyển nhượng và tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất 218 cho nguyên đơn thì bị đơn vẫn đang sử dụng ngách 3 để tham gia giao thông. Nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 218 cũng sử dụng ngách 3 để tham gia giao thông. Đầu năm 2020 khi xây dựng xong 03 phòng trọ trên thửa đất số 218 thì các khách thuê trọ nhà nguyên đơn thực hiện qua cả ngách 03 và ngách 04 để tham gia giao thông. Từ năm 2021 xảy ra tranh chấp thì các khách thuê trọ của nhà nguyên đơn vẫn thực hiện qua ngách 03 để tham gia giao thông bình thường. Mặt khác, năm 2020 chính nguyên đơn đã nộp 2.500.000đồng và sau đó góp 1.600.000đồng để mở đường ngách 3 rộng ra, thuận lợi cho việc tham gia giao thông. Đối với ngách 4 nguyên đơn không góp tiền để làm đường, để mở rộng đường như các hộ gia đình khác đang sử dụng ngách 4 để tham gia giao thông.

[12] Thứ 4: Năm 2021 mới xảy ra tranh chấp giữa hai bên đương sự về diện tích lối đi 24,6m² tại thửa đất số 218. Mặc dù gia đình bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn sử dụng lối đi theo thỏa thuận nhưng từ sau ngày 10-6-2009 đến đầu năm 2020, gia đình bị đơn chưa có văn bản nào thông báo cho nguyên đơn biết về việc không đồng ý này. Trong quá trình hòa giải tại cơ sở năm 2021, mặc dù quyền bề mặt chưa được chuyển giao nhưng gia đình bị đơn cũng không có mặt để thể hiện ý kiến của mình. Tháng 4-2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án, gia đình bị đơn đã có ý kiến bằng văn bản không đồng ý cho nguyên đơn được sử dụng lối đi theo thỏa thuận, nguyên đơn đã được tiếp cận các tài liệu này. Mặc dù quyền bề mặt chưa được chuyển giao, tuy nhiên cũng có đủ căn cứ pháp lý xác định từ tháng 4-2022 gia đình bị đơn đã có văn bản thể hiện ý kiến muốn chấm dứt quyền bề mặt của nguyên đơn

[13] Thứ 5: Thực tế thể hiện ngoài lối đi đang tranh chấp thì nguyên đơn còn lối đi khác để tham gia giao thông (ngách 3). Đường giao thông hiện nay rộng 2,2m (rộng hơn cả quyền bề mặt lối đi ra ngách 4) và là lối đi mà rất nhiều hộ gia đình khác đang sử dụng từ trước đến nay để tham gia giao thông.

[14] Thứ 6: Từ năm 2018, thửa đất số 464 chị Trương Thúy L đứng tên đã thực hiện thế chấp với các Ngân hàng mà không hề có tranh chấp, cụ thể: Ngày 28-9-2018 thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q, ngày 05-4-2021 xóa thế chấp này. Ngày 06-4-2021, tiếp tục thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần B.

[15] Từ những phân tích, đánh giá trên có đủ căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Xét thấy, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không toàn diện, không áp dụng đúng quy định của pháp luật đất đai và luật dân sự. Cấp sơ thẩm chỉ đơn thuần căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy cam kết để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan, không đúng quy định của pháp

luật. Do đó, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương A P, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ba Thị M, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát theo hướng sửa Bản án sơ thẩm.

[16] Tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Như vậy, xem xét hủy quyết định cá biệt không phải là yêu cầu của đương sự. Mặt khác, dù đương sự không yêu cầu thì trách nhiệm của Tòa án khi giải quyết vụ việc dân sự vẫn phải xem xét về quyết định cá biệt. Đối chiếu vào vụ án này thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, việc cấp GCNQSDĐ cho bị đơn đối với diện tích thửa đất số 407 và sau này là thửa đất số 464 của Trương Thúy L không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nên xác định quyết định cá biệt không trái pháp luật để phải xem xét. Mặt khác, tại mục 2.II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn: Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án 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. Trong vụ án này, GCNQSDĐ thửa đất số 464 cấp cho Trương Thúy L trên sơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không nhất thiết phải đưa Sở TN&MT vào tham gia tố tụng là phù hợp. Tuy nhiên, để có căn cứ xem xét toàn diện, khách quan, triệt để vụ án, cấp phúc thẩm cũng đã đưa Sở TN&MT vào tham gia tố tụng. Sở TN&MT cũng nhất trí tham gia tố tụng từ cấp phúc thẩm.

[17] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tổng số tiền 10.011.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên.

[18] Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải

chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của chị Ba Thị Hồng Q nên số tiền tạm ứng án phí của chị Ba Thị Hồng Q đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước. Do kháng cáo được chấp nhận, sửa án sơ thẩm nên ông Trương A P, bà Ba Thị M, anh Trương Văn L, chị Trương Thúy L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà Ba Thị M, anh Trương Văn L, chị Trương Thúy L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[19] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý, không phù hợp với các quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[20] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 289, Điều 295, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ba Thị Hồng Q tên gọi khác Trương Thúy L1.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương A P tên gọi khác Trương Văn P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ba Thị M tên gọi khác Ba Thị C, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 8, Điều 116, Điều 120, Điều 158, Điều 159, Điều 161, Điều 267, Điều 268, Điều 269, Điều 270, Điều 271, Điều 272, Điều 273, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 26, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N về việc yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đối với diện tích 24,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 464, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để làm lối đi; yêu

cầu hộ ông Trương A P di dời tài sản trả lại lối đi có diện tích 24,6m² cho nguyên đơn và chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích 24,6m² thuộc một phần thửa đất số 464, tờ bản đồ địa chính số 14 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vì không có căn cứ pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hoàng Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 10.011.000đồng (mười triệu không trăm mười một nghìn đồng). Xác nhận bà Hoàng Thị N đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị N phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 06-4-2022, bà Hoàng Thị N đã nộp 3.250.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000837 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ hoàn trả bà Hoàng Thị N số tiền 2.950.000đồng (hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án án phí dân sự phúc thẩm

4.1. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) mà chị Ba Thị Hồng Q tên gọi khác Trương Thúy L1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001066 ngày 26-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn được sung vào công quỹ Nhà nước.

4.2. Ông Trương A P tên gọi khác Trương Văn P, bà Ba Thị M tên gọi khác Ba Thị C, anh Trương Văn L, chị Trương Thúy L, anh Trương Văn L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Trương Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001042 ngày 17-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Hoàn trả lại cho chị Trương Thúy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001043 ngày 17-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Hoàn trả lại cho bà Ba Thị M (tên gọi khác Ba Thị C) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001044 ngày 17-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;

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

- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

Nguyễn Thị Hoa