

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 26/2019/DSST

Ngày: 25-10-2019

“V/v: Tranh chấp lối đi chung,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Lý

Ông Nguyễn Xuân Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**
Ông Trương Việt Dũng – Kiểm sát viên

Trong các ngày 24 và 25 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2018/TLVA-DS ngày 24/12/2018 về việc “*Tranh chấp lối đi và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2019/QĐXXST-DS ngày 19/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2019/QĐST-DS ngày 04/9/2019; Thông báo dời ngày xét xử số 11/2019/TB-TA ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị H

Địa chỉ: Số 19/4 đường V, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị H – ông Lê Thế H, địa chỉ: Số 19/4 đường V, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 19/7/2018). Ông Lê Thế H có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm C

Địa chỉ: Số 344 đường 2/4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông Phạm C có mặt.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Lê Minh T

Bà Hà Thị P

Địa chỉ: Số 172 đường X, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông T vắng mặt, bà P có mặt.

2. Bà Trịnh Thị B

Địa chỉ: Số 344 đường 2/4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

3. Ủy ban nhân dân thành phố N

Địa chỉ: Số 42 đường L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố N:

Ông Nguyễn Khánh N – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N

Bà Nguyễn Thị Anh T – Nhân viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N. Ông N, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Trung tâm Nhiệt đới V – N

Địa chỉ: Số 30 đường N, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1983, ông Lê Huy C và bà Lê Thị H khai hoang 6.000m² đất ở thôn L, khu đất này cách đường X khoảng 100m và sử dụng lối đi chung từ đường X vào rộng 2,6m đến 6,2m diện tích 227,3m (Theo số liệu trích đo địa chính số 04/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên môi trường lập ngày 24/02/2017). Năm 2009 Nhà nước thu hồi một phần diện tích của gia đình ông C, bà H để giao cho Trung tâm Nhiệt đới V – N. Phần đất còn lại diện tích 2.500m² đã được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI681958 ngày 29/8/2017 cho bà Lê Thị Hải, ông Lê Huy C (chết). Trong giấy chứng nhận thể hiện rõ lối đi vào lô đất của gia đình ông C và bà H, trước đó khi Trung tâm Phát triển quỹ đất lập biên bản đối với đất của gia đình ông, bà trong đó có xác định thực trạng đường đi thì bị đơn là ông Phạm C cũng có mặt và ký vào biên bản. Hiện nay, dù đất và lối đi của gia đình ông C, bà H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C liên tục ngăn cản, bịt lối đi không cho sử dụng. Nay bà H yêu cầu Tòa án xác định lối đi chung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông C chấm dứt hành vi ngăn cản bà H thực hiện quyền đi lại trên lối đi.

Tại các văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm C trình bày:

Nguồn gốc đất của gia đình tôi nguyên là đất của quân đội Sài Gòn, sau giải phóng do không có đơn vị nào quản lý nên gia đình tôi khai hoang từ năm 1982, thời điểm khai hoang xung quanh không có người, không có tranh chấp. Đến năm 1983, vợ chồng ông Lê Huy C, bà Lê Thị H bắt đầu khai hoang ở khu đất phía sau đất của tôi, do vậy đất của ông C, bà H không có mặt tiền đường mà chỉ có đường mòn đi ra quốc lộ 1A. Năm 2002 tôi thuê đơn vị đo vẽ kỹ thuật thửa đất của gia đình và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa xác nhận có tổng diện tích là 7.605m² gồm đất ao hồ, nhà ở và cây ăn quả... Trong biên bản làm việc

ngày 17/5/2018 Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố N với gia đình tôi, tôi yêu cầu phải giải quyết rõ hai con đường là đường đi ra Quốc lộ 1A và đường đi ra X (con đường tranh chấp) nhưng Trung tâm không giải quyết, không tham mưu cho UBND thành phố N giải quyết tranh chấp liên quan đến con đường đi ra đường X đang tranh chấp với gia đình bà H nên tôi không ký vào biên bản. Việc bà H được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm con đường tranh chấp là không có cơ sở, do đất trên đã được giao cho Trung tâm Nhiệt đới V-N nhưng chưa giải quyết khiếu nại của người dân, diện tích sau khi thu hồi không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H không có chữ ký của tôi (hộ dân liên kết); Do đó tôi không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H. Tôi có đơn phản tố để nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI681958 ngày 29/8/2017 UBND thành phố N cấp cho bà Lê Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị P trình bày:

Phần lỗi đi giữa hai gia đình bà H và ông C đang tranh chấp không liên quan đến phần đất gia đình tôi đang sử dụng, lỗi đi trên hộ ông Lê Minh T chỉ được ông Phạm C cho đi nhờ.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 7935/UBND-TNMT ngày 22/10/2018 tại Tòa án nhân dân thành phố N, Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh N cung cấp thì thửa đất số 501, tờ bản đồ số 31 tại thôn L, xã V, thành phố N có nguồn gốc đất do ông Lê Huy C và bà Lê Thị H khai hoang sử dụng từ năm 1983 xây dựng và làm xường sửa chữa ô tô theo đơn xin xác nhận đất khai hoang có xác nhận của UBND xã V ngày 24/7/2002.

Năm 2017, UBND thành phố N tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H, ông Lê Huy C (chết) đối với phần đất đang sử dụng (đã trừ phần diện tích thuộc ranh giới thu hồi thuộc dự án của Trung tâm Nhiệt đới V – N) thuộc một phần thửa đất số 55 (số thửa mới 501) tờ bản đồ số 31 thôn L, xã V, thành phố N (theo mảnh trích đo địa chính số 04-2017 do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa lập). Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận nêu trên của bà Lê Thị H được UBND xã V tổ chức họp xét, lấy ý kiến khu dân cư và niêm yết công khai theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp. Ngày 28/8/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1835/TTr-TNMT-GCN trình UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C (chết) đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 31 tại thôn Liên T, xã V, thành phố N với diện tích 2.597,4m² (Đất ở nông thôn: 400m², Đất trồng cây lâu năm: 2.197,4m²) sau khi bà Lê Thị H hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Như vậy, căn cứ theo các tài liệu, giấy tờ nhà đất tại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của người sử dụng đất (ông Lê Huy C (chết) và bà Lê Thị H) UBND thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C (chết) là đúng trình tự thủ tục quy định.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 213/CV-CNVB ngày 09/5/2019, Trung tâm Nhiệt đới V- N trình bày:

Trung tâm Nhiệt đới V – N là đơn vị quân đội do vậy việc tiếp nhận đất sử dụng cho mục đích quốc phòng đều tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước, Bộ quốc phòng và địa phương nơi đóng gồm Quyết định 44/QĐ-TM ngày 09/01/2010 của Tổng tham mưu trưởng Quân đội Nhân dân Việt Nam về việc phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Xưởng sản xuất chế thử Chi nhánh Ven biển thuộc Trung tâm Nhiệt đới V – N; Bản đồ trích đo địa chính số 167-2017 ngày 13/9/2017 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Khánh Hòa; các biên bản bàn giao đất của các hộ gia đình bị ảnh hưởng trên khu đất dự án. Về việc kiện giữa bà Lê Thị H và ông Phạm C, Trung tâm Nhiệt đới V – N không có ý kiến tham gia.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xác định đường đất tranh chấp theo sơ đồ bản vẽ là lối đi chung và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 của UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 29/8/2017 cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố N , Trung tâm Nhiệt đới V-N, bà Trịnh Thị B vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt.

Đối với ông Lê Minh T, bà Hà Thị P trong phần thủ tục Tòa án xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng qua trình bày của bà P tại phiên tòa và căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập cho thấy tranh chấp và yêu cầu của các đương sự trong vụ án không ảnh hưởng quyền lợi, nghĩa vụ của ông T, bà P nên Tòa án xác định họ không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ là người làm chứng.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện với nội dung: Yêu cầu Tòa án xác định lối đi kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H đã được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ là lối đi chung, yêu cầu ông Phạm C phải chấm dứt hành vi cản trở việc gia đình bà H sử dụng lối đi chung này. Bị đơn ông Phạm C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H, đồng thời có đơn yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C.

[3]. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xác định lối đi chung và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền thực hiện lối đi: Qua các tài liệu chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, có cơ sở khẳng định, phần diện tích đất ghi “đường đất” trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C, hiện đang tranh chấp nguyên là phần đất của ông Phạm C khai hoang, có xác nhận của Đơn vị 19283- Bộ Quốc Phòng. Tuy nhiên phần diện tích đất này đã được làm lối đi chung cho các hộ dân có đất tại khu vực này; Trong sơ đồ kèm theo đơn xin xác nhận khai hoang đất đồi ngày 02/7/1991 của ông Lê Huy C có xác nhận của Ban Giám hiệu Trường kỹ thuật ô tô có con đường đất này đi vào lô đất của ông Lê Huy C (BL 16); Đơn xin xác nhận đất khai hoang ngày 10/7/2002 kèm sơ đồ do Trung tâm dịch vụ địa chính Khánh Hòa xác lập ngày 25/4/2002 cũng thể hiện lối đi này (BL 31, 32). Tại biên bản làm việc tại Trung tâm quỹ đất thành phố N ngày 27/02/2017 ông Phạm C cũng xác nhận đây là lối đi chung nên không nhận tiền bồi thường (BL06).

Mặt khác trong thực tế, sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa thu hồi đất của các hộ dân để giao cho Trung tâm nhiệt đới V – N thực hiện dự án, thì phần nhà đất của hộ gia đình bà Lê Thị H không có lối đi nào khác ngoài con đường này. Theo qui định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hộ gia đình bà H phải được có lối đi ra đường công cộng và lối đi ra đường X (đang tranh chấp) là lối đi duy nhất. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý sẽ hỗ trợ bồi thường cho ông Phạm C số tiền theo đơn giá Nhà nước định giá trên phần diện tích làm lối đi, nhưng ông Phạm C không đồng ý nhận nên Tòa án không có cơ sở để xem xét.

Từ nhận định trên xét thấy có căn cứ để xác định phần diện tích đường đất đang tranh chấp là lối đi chung nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu của ông Phạm C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C; Hội đồng xét xử nhận thấy: Đất của ông Lê Huy C và bà Lê Thị H có nguồn gốc rõ ràng, do ông Lê Huy C và bà Lê Thị H khai hoang sử dụng từ năm 1983 xây dựng và làm xưởng sửa chữa ô tô theo đơn xin xác nhận đất khai hoang có xác nhận của UBND xã V ngày 24/7/2002. Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C (chết) là đúng trình tự thủ tục quy định, đúng thẩm quyền; Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Phạm C về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C.

[4]. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Bà Lê Thị H được nhận lại số tiền 20.0000.000 đồng đang phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công thương Khánh Hòa-Phòng Giao dịch T khi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị hủy bỏ.

[5]. Về án phí và chi phí đo vẽ định giá:

- Ông Phạm C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng ông Phạm C đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0009950, ngày 10/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang thành tiền án phí. Ông Phạm C đã nộp đủ tiền án phí.

- Trả lại cho bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0009034, ngày 09/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N.

- Bà Lê Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 5.100.000 đồng và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 34, Điều 37, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị H. Xác định phần diện tích đường đất 282,1m² theo sơ đồ kèm theo bản án là lối đi chung. Buộc ông Phạm C phải chấm dứt hành vi cản trở hộ gia đình bà Lê Thị H sử dụng lối đi này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05825 ngày 29/8/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Lê Thị H và ông Lê Huy C.

3. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Bà Lê Thị H được nhận lại số tiền 20.0000.000 đồng đang phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công thương Khánh Hòa-Phòng Giao dịch T khi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị hủy bỏ.

4. Về án phí và chi phí đo vẽ định giá:

- Ông Phạm C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng ông Phạm C đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0009950, ngày 10/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang thành tiền án phí. Ông Phạm C đã nộp đủ tiền án phí.

- Trả lại cho bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0009034, ngày 09/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N.

- Bà Lê Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 5.100.000 đồng và đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố N;
- Lưu án văn, hồ sơ, vp;

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

Nguyễn Công Đường