

Bản án số: 88/2024/DSPT

Ngày: 19-6-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Quế

Bà Nguyễn Thị Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuý Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐ - PT ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Duy C, sinh năm 1969; Có mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977; Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm N, xã P, T.P P, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1966; Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của ông V: Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1987. Có mặt.

2.2. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1964; Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm N, xã P, T.P P, tỉnh Thái Nguyên.

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố P. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn L – Chủ tịch UBND thành phố P.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Văn D - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. (Giấy uỷ quyền số 11/GUQ ngày 06/9/2022). Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã P;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn B, Chức vụ: Công chức địa chính xây dựng xã P, TP P, Thái Nguyên. (Giấy ủy quyền số 132/GUQ – UBND ngày 28/02/2023).
Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Bùi Văn Đ – Bí thư chi bộ đoàn kết 3 xóm N và xóm Á, xã P. Vắng mặt.

4.2. Ông Phạm Đình H – Trưởng xóm N, xã P, TP P.

4.3. Ông Vũ Văn B1, sinh năm 1970; Vắng mặt.

ĐI chỉ: Xóm C, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

5. Người kháng cáo: Bà Trần Thị T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Duy C trình bày:

Năm 1996, gia đình ông có mua đất, nhà của ông Lý Văn S ở xóm N, xã P, P, Thái Nguyên 01 mảnh đất bãi có lối đi ra đường dân sinh của xóm với chiều dài 50m, chiều rộng nhất 1,5m, chỗ hẹp nhất khoảng 1,2m. Do đường đi quá hẹp nên đã mua thêm của ông V và bà T2 diện tích đất ruộng. Phần mua thêm giáp với lối đi trên một bên là ruộng lúa, một bên giáp đất của gia đình ông Hoàng Văn V. Thời điểm mua là năm 2002, gia đình ông đã mua một phần đất giáp với lối đi vào nhà của gia đình ông Hoàng Văn V để mở rộng lối đi cho thuận tiện. Phần diện tích mua này có chiều rộng 03m, chiều dài 50m (từ mép đường dân sinh đến phần đất bãi chèn của gia đình) với giá 2.500.000đ. Việc mua bán có giấy tờ mua bán do ông Vũ Văn B1 (là hàng xóm của ông, hiện nay ông B1 cư trú tại xã C, huyện K, Tỉnh Hưng Yên) viết hộ tại gia đình ông V. Nội dung Giấy nhượng đất ghi : “*Tôi là Hoàng Văn V... nay tôi có thừa ruộng trước cửa nhượng lại cho ông Lê Văn C1 ở cùng xóm để làm lối đi, chiều ngang là 03m, chiều dài từ mép đường của xóm vào đến bãi chèn của C1 vào khoảng 50 m*”. Sau khi viết giấy tờ xong, ông V, ông B1, bà T2 đều ký vào giấy nhượng đất trên. Về giá mua bán thực tế ông đã trả cho ông V, bà T2 2.500.000đ tuy nhiên trong giấy ghi là 1.000.000đ. Từ khi mua bán xong, gia đình ông trực tiếp sử dụng phần diện tích đất mua từ năm 2002 cho đến nay.

Sau khi mua bán xong, gia đình ông cũng đã nhiều lần đến UBND xã P để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do thời gian chờ đợi lâu, công việc gia đình và hơn nữa là tình thân hàng xóm láng giềng, tin tưởng nhau nên gia đình ông cũng lãng quên đi việc xin cấp QSD phần diện tích đất mua trên.

Quá trình sử dụng đất, năm 2012 do phần lối đi phía ruộng lúa sát ao ông V bị sạt lở nên gia đình ông đã xây bờ kè lối đi bên trong bờ ruộng và một đoạn kè bờ ao. Việc gia đình ông xây, phía nhà ông V đều biết nhưng không có ý kiến gì. Trong năm 2012 ông V có xây tường rào cạnh lối đi vào gia đình ông, đoạn bờ kè bên trong lối đi bị sạt gia đình ông phải đập đi để xây lại. Khi kè lối đi ông V và bà T2 không nói gì.

Đầu năm 2017 gia đình ông xây nhà, phải chở vật liệu xây dựng qua lối đi của gia đình thì gia đình ông V đã ngăn cản, không cho xe chuyên chở vật liệu vào, ông V dùng máy đào ao sát bờ kè bê tông lối đi khiến cho đoạn bờ kè này có nguy cơ bị sập. Ông đã làm đơn đề nghị UBND xã P giải quyết. Quá trình hòa giải tại xã không thành. Ngày 12/12/2017 ông V còn tự ý xây tường rào bằng gạch chắn ngang lối đi, UBND xã cũng đã có văn bản yêu cầu gia đình ông V tháo dỡ, tuy nhiên gia đình ông

V ngang nhiên không chấp hành. Sự việc đã trình báo công an xã, UBND xã P giải quyết.

Quá trình giải quyết, UBND xã P xác định lối đi của ông, chiều dài đường dân sinh là 46,2 m; chiều rộng tính từ bờ rào ông V đến cạnh bờ ruộng ông V chỗ rộng nhất 4,7 m, hẹp nhất là 3,07 m. Vợ chồng ông V công nhận giấy mua bán đất giá trị là 2.500.000đ nhưng không đồng ý trả lại đất cho gia đình ông. UBND xã P đã yêu cầu các bên không được thay đổi hiện trạng con đường nhưng phía gia đình ông V vẫn cố tình xây tường rào cao 1m dài 5m. UBND xã P đã lập biên bản buộc tháo dỡ nhưng ông V không thực hiện.

Do lối đi đó là lối đi duy nhất của gia đình ông, gia đình ông đã sử dụng từ năm 1996 khi mua đất của ông Lý Văn S và được mở rộng năm 2002 do mua thêm đất của nhà ông V. Việc gia đình ông V không cho gia đình đi lối đi duy nhất đó đã ảnh hưởng rất nhiều cho cuộc sống của gia đình ông.

Do gia đình ông V ngăn cản lối đi nên ngày 15/7/2019 ông có đơn yêu cầu Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và được chấp nhận. Đến nay gia đình ông V mặc dù phải tháo dỡ hàng rào dây thép gai và cột bê tông nhưng vẫn ngăn cản việc đi lại của gia đình. Ông C1 và bà T khởi kiện đề nghị:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy nhượng đất) nội dung ghi ngày 10/6/2002 với ông Hoàng Văn V và bà Trần Thị T2, trả lại diện tích đất có chiều ngang 03 m, chiều dài từ mép đường của xóm đến bãi chèo ông C1 khoảng 50 m nằm trên thửa số 49, tờ bản đồ 5 - 12. Phía bắc giáp bãi chèo ông C1, phía Nam giáp đường dân sinh; Phía Tây giáp thổ cư ông V; Phía Đông giáp thửa 51 - 52 đã mua của gia đình ông V, bà T2 để mở rộng đường.

2. Công nhận lối đi của gia đình ông C1 và bà T, xác định gianh giới, chiều dài, chiều rộng của lối đi mà gia đình được quyền sử dụng qua thửa đất số 49, tờ bản đồ số 5 để vào thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5;

3. Kiến nghị UBND thành phố P điều chỉnh phần diện tích đất của gia đình ông V, bà T2 đã nhượng đất cho gia đình ông C1 tại thửa số 49, tờ bản đồ số 5 để làm lối đi.

Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Duy C, cùng là đồng nguyên đơn khởi kiện đối với ông V và bà T2 để yêu cầu công nhận việc mua bán đất làm lối đi như đơn khởi kiện. Gia đình bà chỉ có lối đi duy nhất đã sử dụng ổn định, lâu dài lối đi qua thửa đất nhà ông V từ năm 1996. Việc mua bán đất để mở rộng thêm lối đi với vợ chồng ông V từ năm 2002. Đến nay khởi kiện ông V với bà T2, bà đề nghị ông V và bà T2 thực hiện đúng nội dung trong giấy nhượng đất ngày 10/6/2002 bảo vệ quyền lợi chính đáng hợp pháp của gia đình bà.

Bị đơn ông Hoàng Văn V trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, gia đình ông có ý kiến như sau:

Năm 2002, gia đình ông có bán cho ông C là người cùng xóm một đoạn đường đi có diện tích 60m²(chiều dài 30m, chiều rộng 2m) tại thửa 49, tờ bản đồ 12 với giá 20 triệu đồng. Việc mua bán chỉ là bằng miệng có hai vợ chồng ông, hai vợ chồng ông C và anh trai của ông C, không viết giấy tờ gì như phía ông C trình bày ông cũng không biết ông Vũ Văn B1 là người làm chứng là ai. Giấy chuyển nhượng ruộng đề ngày 10/6/2002 ông và bà T2 xác định không phải là chữ ký, chữ viết của vợ chồng

ông, ông chỉ công nhận có thỏa thuận miệng đã nhượng cho ông C ruộng chiều rộng 02 m, chiều dài 30 m tại thửa đất số 49, tờ bản đồ 12 thuộc xóm N, xã P, ông C đặt cọc gia đình 2 triệu.

Sau khi mua bán xong, gia đình ông C trực tiếp sử dụng phần diện tích mua của gia đình ông. Quá trình sử dụng lối đi, gia đình ông C đã có hành vi lấn chiếm diện tích của 04 thửa ruộng gồm: 01 Ao diện tích xung quanh bờ không biết diện tích cụ thể nhưng khoảng 40 m² và 03 thửa đất gồm đất 01 lúa và hai lúa. Tổng diện tích ông C lấn chiếm của gia đình ông là 420m².

Do vậy giữa hai gia đình xảy ra việc mâu thuẫn, đã qua chính quyền địa phương hòa giải không thành. Đến nay ông C khởi kiện ra Tòa án yêu cầu gia đình ông phải trả lại diện tích đất đã bán cho ông C là 150m² quan điểm của gia đình ông là thừa nhận có việc bán đất cho ông C tuy nhiên không phải là diện tích 150m² như ông C trình bày. Gia đình chỉ bán cho ông C phần diện tích 60m² có chiều dài 30m, chiều rộng 2m tại Thửa 49, tờ bản đồ 12. Gia đình ông đồng ý cho ông C, bà T đi con đường theo như kết quả đo vẽ hiện trạng của cơ quan chuyên môn tuy nhiên ông C, bà T phải thanh toán số tiền cho ông bà theo như giá trị hiện tại, trừ đi số tiền ông C, bà T đã đặt cọc cho ông là 2.000.000đ. Đề nghị ông C, bà T phải bồi thường thiệt hại cho ông bờ tường kè ao, ao cá bị thất thoát với số tiền 150.000.000đ. Do điều kiện sức khỏe bị tai biến từ năm 2019 không đi lại được nên ông đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên tòa xét xử vụ án trên.

Bà Trần Thị Thúy v của ông V trình bày:

Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông V, xác định gia đình bà chỉ bán cho ông C diện tích 60m² tại thửa 49, tờ bản đồ 12 thuộc xóm N, xã P, thị xã P (là một đường bừa) để ông C mở rộng đường đi vào nhà ông C. Việc mua bán chỉ là thỏa thuận miệng, có vợ chồng bà và vợ chồng ông C và anh trai ông C là ông Lê Thanh N chứ không có giấy tờ gì cũng không ký vào bất cứ giấy tờ mua bán, chuyển nhượng gì với ông C cả. Giá cả mua bán thì đúng như là ông V đã trình bày là 2.500.000đ, nhưng vợ chồng bà cho lại con nuôi 500.000đ (con trai anh C là con nuôi của gia đình bà từ trước khi xảy ra việc mua bán đất đường đi) nên thực nhận số tiền 2.000.000đ.

Nay bà xác định không có việc bán đất đường đi đối với gia đình ông C không phải là 150m² như ông C trình bày mà chỉ 60 m² hiện tại gia đình ông C còn sử dụng lấn chiếm phần đất bờ ao của gia đình bà có diện tích ao và 03 thửa ruộng canh tác nhưng không biết diện tích cụ thể. Phần diện tích lấn chiếm này, bà xác định không bán cho ông C nên khi gia đình ông C có hành vi phá bờ kè ao của gia đình bà, đóng 09 cọc bê tông và 16 cọc gỗ vào phần ao và quanh bờ ruộng lấy đường đi.

Đến nay ông C có đơn khởi kiện gia đình bà tại Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) P, bà rất muốn hòa giải để tránh mâu thuẫn và giữ tình làng nghĩa xóm, phần diện tích đất 60m² mua bán bà công nhận không có ý kiến, nhưng phần lấn chiếm ông C phải có lời đàm phán xin hoặc mua bán hay đổi cho gia đình bà thửa khác thì bà đồng ý cho gia đình ông C đi lại lối đi như hiện nay đang khởi kiện. Bà hoàn toàn đồng ý với ông V về ý kiến ông C, bà T nếu muốn đi thì phải trả ông bà giá trị đất bằng với giá trị đất thời điểm hiện tại và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông V.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, người đại diện theo uỷ quyền: ông Dương Văn D, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, trình bày:

Về lối đi vào thửa đất số 42, tờ bản đồ 12 thuộc xóm N, xã P, trên sơ đồ địa chính thể hiện không có lối vào. Thực tế hiện trạng lối vào là con đường có tranh chấp, được gia đình mở làm lối đi còn được gọi là đường dân sinh. Theo quy định của Luật đất đai đường dân sinh là đất sử dụng vào mục đích công cộng thuộc đất chuyên dùng được Nhà nước quản lý theo quy định.

Về nguyên tắc đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất, mục đích là đất ở và đất trồng cây lâu năm phải có lối vào, trường hợp trên bản đồ địa chính không thể hiện có lối vào thì công dân thực hiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề với thửa đất gần nhất và thuận tiện nhất. Thực trạng thửa đất gia đình ông C và bà T đang ở mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, gia đình ở ổn định, làm nhà trên đất bắt buộc phải có lối đi. Việc gia đình ông C lập hợp đồng mua đất của hộ liền kề (gia đình ông V) để mở lối đi nên để đảm bảo tính ổn định cho công dân cần công nhận lối đi đó.

Ủy ban nhân dân xã P - đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn B – Công chức địa chính xã P trình bày:

Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5(A) thuộc xóm N, xã P do ông Lê Duy C và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng theo sơ đồ địa chính do UBND xã P quản lý là đất Hg (đất hoang) nguồn gốc do ông Lý Văn S khai hoang. Năm 1996 ông S bán lại cho ông C, ông S đi khỏi địa phương nay không biết đi đâu. Từ khi mua ông C và bà T ở ổn định làm nhà sinh sống. Tuy trên sơ đồ địa chính thể hiện thửa đất không có lối vào tuy nhiên hiện trạng lối vào thửa đất của ông C bà T phải đi qua thửa đất số 49, tờ bản đồ số 5 (12) của gia đình ông V, bà T2 và thửa đất số 44 cũng là đất hoang chưa cấp giấy chứng nhận cho ai. Việc đi qua thửa đất giữa hai gia đình ông C và ông V đã có thỏa thuận mua bán đường đi. Nay xảy ra tranh chấp địa phương tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5 (A) hiện ông C, bà T đang sử dụng mặc dù là đất hoang chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng thực tế ông C và bà T đã ở ổn định làm nhà ở từ năm 1996 theo quy định đất bãi khai hoang mà không có đường vào thì sẽ không được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, xét về thực tế ông C ở ổn định và là chỗ ở duy nhất địa phương sẽ xem xét lấy ý kiến cộng đồng dân cư trường hợp có thể giải quyết có đường vào thửa đất sẽ xem xét để cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Về hiện trạng lối đi vào nhà ông C đang sử dụng nằm trên thửa đất số 49, tờ bản đồ số 5 (12) của ông V và bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, trước đây là đường bờ ruộng, nhỏ và hẹp, ông C mua thêm đất của ông V để mở rộng lối vào, con đường trên không thể hiện trên sơ đồ địa chính.

Đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5 (A) hiện trạng đo đạc có một phần lối đi vào nhà ông C thuộc thửa đất số 42, cùng tờ bản đồ địa chính chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai. Thửa đất ông C sinh sống là thửa đất số 42 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Kiểm tra hiện trạng đo vẽ đoạn đường tranh chấp giữa ông C và ông V xác định là đường dân sinh, đường đi vào nhà ông C không được thể hiện trên sơ đồ địa chính xã P quản lý. Đoạn đường đi qua thửa đất số 49 của ông V và thửa đất số 44 chưa

được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai để vào thửa đất số 42 của ông C. Ngoài lối đi này, gia đình ông C không có lối đi nào khác để ra đường công cộng. Trước khi mua đất của ông V, ông C cũng sử dụng lối đi khác nhưng đi qua nhiều thửa đất, đường đi không thuận tiện như đường đi hiện nay đang khởi kiện tranh chấp. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Người làm chứng:

Ông Bùi Văn Đ– Bí thư Chi bộ Đ2 3 xóm N, xóm Á xã P trình bày:

Ông tham gia công tác địa phương từ năm 1974, đã từng làm thư ký đội sản xuất của xóm N, tổ trưởng kiểm soát, kế toán trưởng, cấp ủy chi bộ. Từ năm 2006 đến nay làm Bí thư Chi bộ. Về nguồn gốc đất gia đình ông C đang sử dụng mua của ông Lý Văn A (bố đẻ anh Lý Văn S), khi ông A mất để lại cho anh Lý Văn S, anh S nhượng lại cho ông C. Quá trình sử dụng gia đình ông A và ông C chỉ có một con đường độc đạo đi qua bờ ruộng để đi ra đường dân sinh của xóm. Vào năm 2002 khi ông C đã mua bán phần diện tích đất đường đi không thông qua chính quyền địa phương.

Ông Trần Đình H1 trình bày:

Ông làm trưởng xóm N từ năm 2013 đến năm 2019 nghỉ không làm trưởng xóm. Tuy nhiên, về lối đi tranh chấp hiện gia đình ông C đang đi là lối đi duy nhất vào thửa đất bãi ông C mua của ông Lý Văn S, trước kia là đường bờ ruộng, nhỏ, hẹp. Ông C mua thêm của ông V nên mới hình thành đường hiện tại. Nay các bên xảy ra tranh chấp địa phương đã tiến hành hòa giải nhưng không có kết quả. Quan điểm của ông gia đình ông C, bà T ở ổn định trên đất từ năm 1996 nên phải có lối vào thuận tiện cũng như gần nhất để ra đường công cộng. Con đường hiện nay gia đình ông C đang đi là con đường duy nhất, thuận tiện nhất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Vũ Văn B1 trình bày:

Vào thời điểm năm 2002 ông còn cư trú tại xóm N, xã P, huyện P. Ông có mối quan hệ hàng xóm láng giềng với ông C, ông V, không mâu thuẫn với gia đình ai. Do ông C mua thửa đất của ông Lý Văn S, lối đi ra đường dân sinh là đường bờ ruộng nhỏ hẹp nên hai gia đình ông C, ông V mới thoả thuận mua đất của ông V, bà T2 để mở cho ông C mở rộng đường. Ngày 10/6/2002, ông được hai gia đình mời đến nhà ông V, bà T2 để viết giấy tờ mua bán. Thời điểm mua bán có mặt cả hai bên gia đình, ông là người trực tiếp lập giấy nhượng đất có mặt ông V, bà T2 và ông C. Việc lập biên bản là ông, hai bên ký xác nhận là đúng. Tòa án triệu tập ông với tư cách là người làm chứng ông từ chối tham gia tố tụng, bởi hiện họ hàng người thân của ông chủ yếu ở tại xóm N, xã P nên việc làm chứng cho các bên giải quyết tranh chấp thì được lòng người này mất lòng người khác nên ông từ chối không tham gia làm chứng theo giấy báo của Tòa án. Ông xác định việc lập giấy nhượng đất giữa ông C với ông V do ông là người lập có mặt tất cả các bên tại nhà ông V, chỉ người bán đất ký.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2019, biên bản xem xét hiện trạng lối đi, thể hiện:

Đất tranh chấp là lối đi giữa gia đình ông Lê Duy C với ông Hoàng Văn V tiếp giáp các thửa đất số 49, 51, 52 cùng tờ bản đồ 5 (12) trong đó thửa số 49 và 52 gia đình ông V được cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên Hoàng Văn V do UBND huyện P cấp ngày 21/8/1995, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 02203/QSD

Đ/154/QĐ – UB trong đó thửa đất số 49 diện tích cấp là 468m², mục đích sử dụng đất canh tác (trên sơ đồ địa chính thể hiện là đất BHK(bằng trồng cây hàng năm). Một phần lối đi vào nhà ông C nằm trên thửa đất 49 và 44 (là đất hoang) chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai.

Hiện trạng: Đoạn 1 nằm trên thửa đất số 49: Từ đầu đường dân sinh liên xóm:

- Mép đường (mép dương- phía trên giáp phần còn lại của thửa số 49 nhà ông V, bà T2) thể hiện các cạnh: Bắt đầu tính từ đường dân sinh vào điểm tiếp giáp thửa 44 từ điểm 1 -2= 3.39m; 2-3: 3.05m; 3-4= 4,33m; 4-5 =3,37m; 5-6= 3,92m; 6-7= 3,53m; 7-8= 3,60m; 8-9=7,60m; 9-10=1,58m;.

- Mép âm của con đường được giới hạn bởi các cạnh: 14-13=5,64m; 13-12= 11,92m; 12-11= 18,40m.

Chiều rộng mặt đường (phía giáp đường dân sinh) tính theo cạnh chéo = 5,01 m, chỗ hẹp nhất(giáp thửa 44) là 3,22m.

Tổng diện tích con đường nằm trên thửa đất số 49 là 134,7m². Hiện trạng con đường cong nên tính độ rộng trung bình là 4m (đầu ngoài giáp đường liên xóm rộng 5,01m, đầu trong tiếp giáp thửa đất 44 (10-11) là 3,22m;

Về công trình trên lối đi: bờ kè phía âm giáp thửa đất lúa số 51, 52 chiều dài đoạn bờ kè là 48,9m xây bằng gạch không nung, khối lượng = 11,25m³ do gia đình ông C xây. Phần đầu bờ tường bằng gạch không nung cao 1m do ông V xây.

Đoạn 2: đoạn đường nằm trên thửa đất số 44 (thửa đất do ông V , bà T2 quản lý, ông C đã sử dụng làm lối đi được giới hạn bởi các điểm từ 10, 11,15,16,17,18,19,20,10= 42,2m²

Công trình trên lối đi thuộc thửa số 44 là bờ ao hiện trạng do ông V, bà T2 sử dụng bờ kè.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 21/5/2019 của Hội đồng định giá tài sản thành phố P đã xác định:

Giá đất ở BHK là 56.000đ/m²;

Tài sản trên công trình là bờ kè khối lượng 11,25m³ giá trị = 5.485.000đ.

Tại bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Duy C và bà Nguyễn Thị T gửi Hội đồng xét xử thể hiện quan điểm bảo vệ cho nguyên đơn: Năm 1996 khi vợ chồng ông C mua nhà đất của ông Lý Văn S đã hình thành lối đi ra đường dân sinh dài khoảng 50m, chiều rộng nhất khoảng 1,5m, chỗ hẹp nhất khoảng 1,2m. Sau đó để mở rộng lối đi, vợ chồng ông C đã mua thêm đất của vợ chồng ông V, bà T2 tổng diện tích 150m², hai bên có lập giấy tờ do ông Vũ Văn B1 là hàng xóm đứng ra viết hộ, người bán đất ông V bà T2 ký tên. Quá trình sử dụng, năm 2012 ông C đã xây kè chống sạt lở, ông V xây tường rào cạnh bên trong lối đi. Năm 2017 do đoạn kè bên trong lối đi bị sạt lở nên gia đình ông C đã xây lại đoạn kè này. Cả hai lần xây, gia đình ông V đều biết nhưng không có kiến, đến tháng 6/2017, hai bên gia đình mới xảy ra tranh chấp.

Việc mua bán có giấy tờ và việc sử dụng từ năm 2002 cho đến tháng 6/2017 cho thấy việc vợ chồng ông C mua thêm đất của ông V, bà T2 để mở rộng lối đi là có căn cứ. Vợ chồng ông V phủ nhận giấy tờ mua bán nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, do vậy không có cơ sở để chấp nhận

Trên cơ sở phân tích như trên, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/6/2002

giữa ông Lê Duy C với ông Hoàng Văn V và bà Trần Thị T2; Công nhận lối đi vợ chồng ông C, bà T như hiện trạng sử dụng và buộc vợ chồng ông V, bà T2 tháo dỡ bức tường rào xây bằng gạch chắn lối đi, trả lại diện tích lối đi theo hiện trạng sử dụng cho ông C và bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy C, bà Nguyễn Thị T đối với ông Hoàng Văn V, bà Trần Thị T2 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và lối đi*”.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy nhượng đất) viết tay nội dung ghi ngày 10/6/2002 giữa ông Hoàng Văn V, bà Trần Thị T2 với ông Lê Duy C tại thửa đất số 49, tờ bản đồ 5 (12), diện tích được đo đạc là 134,7m². Vị trí. Phía bắc: giáp bãi chè ông C; phía nam: giáp đường dân sinh; Phía tây: giáp đất ở ông V; Phía đông giáp: thửa 51 và 52 đất ruộng là lối đi của gia đình ông C, bà T.

1.2. Công nhận diện tích đất 134,7 m² nằm trong thửa 49, tờ bản đồ 5 (12) và diện tích 42,2m² nằm trong thửa 44, tờ bản đồ 5 (12) thuộc xóm N, xã P, TP P là lối đi từ đường công cộng vào gia đình ông C, bà T, cụ thể:

- Theo sơ đồ lối đi trên thửa đất số 49, tờ bản đồ số 5 (A), diện tích 134,7m² có các điểm từ 1, 2, 3, 4, 5,6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,14,1.

- Theo sơ đồ lối đi nằm trên thửa 44, tờ bản đồ 5 (12), diện tích 42,2m² có điểm 10,11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 10. (Có sơ đồ con đường là lối đi kèm theo Bản án).

1.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã P; UBND thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, tiến hành chỉnh lý lại bản đồ địa chính, điều chỉnh giảm diện tích 134,7m² đất tại thửa 49, tờ bản đồ 5 (12) giấy chứng nhận QSD đất cấp mang tên ông Hoàng Văn V ngày 1/8/1995; chỉnh lý diện tích 42,2m² tại thửa 44, tờ bản đồ 5 (12) đối với vị trí, diện tích con đường là lối đi của ông C, bà T2 tại mục 1.2 nêu trên.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKCTT, ngày 22/7/2019 tiếp tục được duy trì và sẽ được hủy bỏ theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về bồi thường giá trị công trình trên lối đi: Ông C, bà T không phải trả giá trị QSD đất cho ông V, bà T2 (do đã thanh toán tiền xong trong hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay ngày 10/6/2002).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/01/2024 bà Trần Thị T2 kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa bà T2 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà T2 cho rằng gia đình bà chỉ bán cho gia đình ông C 02 mét đất chiều ngang tính cả bờ ruộng đầu ngoài giáp với đường trục xóm có chiều dài 60m đến chân bờ ao, phần đất còn lại gia đình bà không bán cho ông C. Ông cần muốn có đường đi thì ông C phải trả giá trị cho gia đình bà, Tòa án xử ông C không phải trả giá trị đất cho gia đình là không đúng. Đối với số tiền lệ phí xem xét thẩm định, Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà phải trả lại cho ông C là không đúng, bà T2 đề nghị xét xử lại vụ án. Đề nghị gia đình ông C phải trả lại cho gia đình bà giá trị 70m² đất là diện tích đất ông C đang sử dụng làm đường đi vượt quá giấy tờ mua bán và tiền chi phí xem xét thẩm định ông C phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số số 32/2023/DS-ST ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T2 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà T2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Gia đình ông Lê Duy C và bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ 5 (12) thuộc xóm N, xã P, chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông C và bà T đã làm nhà và ở ổn định trên thửa đất này. Do thửa đất bị bao bọc bởi các thửa đất liền kề không có lối đi nào khác ra lối đi công cộng ngoài lối đi bằng đường bờ ruộng nhỏ hẹp. Do đó, ông C, bà T đã mua thêm diện tích đất của gia đình ông V, bà T2 tại thửa 49 tờ bản đồ 5 (12) mục đích mở rộng lối đi thuận tiện cho gia đình. Ông C đã xuất trình giấy nhượng đất viết tay được lập ngày 10/6/2002, thể hiện người viết giấy là Vũ Văn B1, người nhượng đất ký tên Việt Hoàng Văn V và Trần Thị T2. Nội dung thể hiện: "Ông V, bà T2 nhất trí nhượng lại cho ông C, bà T thửa ruộng trước cửa làm lối đi có chiều ngang 3 m, chiều dài từ mép đường của xóm vào đến đất bãi của ông C khoảng 50m. Hai bên thỏa thuận số tiền là 1.000.000đ đã nhận đủ và giao diện tích đất cho ông C, bà T sử dụng". Số tiền tôi đã nhận đủ nay giao số diện tích nói trên cho anh C thuộc quyền sở hữu, nếu làm sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...".

Gia đình ông Hoàng Văn V và bà Trần Thị T2 cũng xác định mua bán là có thật đã nhận tiền của ông C nhưng cho rằng chỉ bán 60m² đất cho ông C tại thửa đất số 49, tờ bản đồ 5 (12) để gia đình ông C làm đường đi có kích thước rộng 2m, dài 30 m và không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông C.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau: Phần mép dương (phía trên giáp phần còn lại của thửa số 49 nhà ông V, bà T2 các cạnh: bắt đầu tính từ đường dân sinh chiều dài thể hiện

- Mép đường (mép dương- phía trên giáp phần còn lại của thửa số 49 nhà ông V, bà T2) thể hiện các cạnh: Bắt đầu tính từ đường dân sinh vào điểm tiếp giáp thửa 44 từ điểm 1 -2= 3,39m; 2-3: 3,05m; 3-4= 4,33m; 4-5 =3,37m; 5-6= 3,92m; 6-7= 3,53m; 7-8= 3,60m; 8-9=7,60m; 9-10=1,58m.

- Mép âm của con đường được giới hạn bởi các cạnh: 14-13= 5,64m; 13-12 = 11,92m; 12-11= 18,40m.

Chiều rộng mặt đường (phía giáp đường dân sinh) tính theo cạnh chéo = 5,01 m, chỗ hẹp nhất (giáp thửa 44) là 3,22m.

Tổng diện tích con đường nằm trên thửa đất số 49 của ông V là 134,7m². Hiện trạng con đường cong nên tính độ rộng trung bình là 4m (đầu ngoài giáp đường liên xóm rộng 5,01m, đầu trong tiếp giáp thửa đất 44 (10-11) là 3,22m²;

Về công trình trên lối đi: Bờ kè phía âm giáp thửa đất lúa số 51, 52 chiều dài đoạn bờ kè là 48,9m xây bằng gạch không nung, khối lượng = 11,25m³ do gia đình ông C xây. Phần đầu bờ tường bằng gạch không nung cao 1m do ông V xây.

Đoạn 2: đoạn đường nằm trên thửa đất số 44 (thửa đất do ông V, bà T2 quản lý, ông C đã sử dụng làm lối đi được giới hạn bởi các điểm từ 11, 12,15,16,17,18,19,20,10= 42,2m²

Công trình trên lối đi thuộc thửa số 44 là bờ ao hiện trạng do ông V, bà T2 sử dụng bờ kè.

Ngoài lối đi này gia đình ông C, bà T không có lối đi nào khác để ra được đường công cộng.

Về quá trình mua bán, sử dụng con đường đi này của gia đình ông C đều được người làm chứng ông Vũ Văn B1 đồng thời là người trực tiếp viết giấy nhượng đất ngày 10/6/2002 xác định: Ông là hàng xóm cũ của ông C, ông V, bà T2. Không có mâu thuẫn gì giữa các bên. Ngày 10/6/2002, ông được hai gia đình mời đến nhà ông V, bà T2 để viết giấy tờ mua bán đất đường đi giữa ông C và gia đình ông V, Bà T2, nội dung ông V, bà T2 đồng ý bán đất để làm đường đi vào đất nhà ông C. Thời điểm mua bán có mặt cả hai bên gia đình, ông là người trực tiếp lập giấy nhượng đất có mặt ông V, bà T2 và ông C. Việc lập biên bản là ông, có mặt tất cả các bên tại nhà ông V, sau khi viết giấy, chỉ có ông và người bán đất ký.

Quá trình giải quyết vụ án, Ông V, bà T2 xác định việc mua bán, nhượng đất chỉ là thỏa thuận miệng, không có giấy tờ, không biết người làm chứng là ai; không thừa nhận có giấy tờ mua bán như ông C xuất trình nhưng cũng không đề nghị Tòa án tiến hành giám định đối với những chữ ký, chữ viết trên giấy tờ mua bán có phải là chữ ký, chữ viết của ông V, bà T2 ký và viết ra hay không.

Về nội dung giấy chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay lập ngày 10/6/2002 giữa ông C với ông V, bà T2 thể hiện ông V, bà T2 nhất trí nhượng lại cho ông C, bà T thừa ruộng trước cửa làm lối đi có chiều ngang 3 m, chiều dài từ mép đường của xóm vào đến đất bãi của ông C khoảng 50m. Hai bên thỏa thuận số tiền là 1.000.000đ đã nhận đủ và giao diện tích đất cho ông C, bà T sử dụng. Gia đình ông C đã sử dụng làm lối đi vào thửa đất số 42 của gia đình nhà ông từ năm 2002 đến năm 2017 có tranh chấp. Đây là lối đi duy nhất đi vào thửa đất của gia đình ông C.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự thì: “Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Như vậy, có cơ sở xác định phần đường đi để vào được thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5 (12) của ông C phải đi qua thửa đất 49 tờ bản đồ 5 (12) của ông V, bà T2 và qua thửa đất số 44, tờ bản đồ 5 (12) (chưa cấp giấy chứng nhận) là lối đi duy nhất.

Ông cần đã thanh toán giá trị cho gia đình ông V, bà T2 từ ngày 10/6/2002. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy C là có căn cứ.

Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự thì ông C khởi kiện được Toà án chấp nhận nên ông C không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông V và bà T2 phải trả lại cho ông C và bà T 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T2, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: 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. Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được chuyển từ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001464 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Phủ Yên;
- THADS TP Phủ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phương