

Bản án số: 266/2024/DS-PT

Ngày: 26/8/2024

V/v: “*Tranh chấp về lối đi qua và 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Thi

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Nguyễn Cường

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Trang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Ngô Ý Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về lối đi qua và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1591/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Màu Thị L** và ông **Nguyễn Việt B**; cùng địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Việt B: Bà **Màu Thị L**, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T**; cùng địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T: Bà **Hồ Thị H**, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đình H1**. Địa chỉ: **C C, p. H, quận C, thành phố Đà Nẵng**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Đặng Văn V**, Văn phòng L2. Địa chỉ: C C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh N** - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Mâu Thị L**, bị đơn bà **Hồ Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn là bà B1 **Mâu Thị L** (bà L cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Viết B**) trình bày:*

Vào năm 2019, do khó khăn nên gia đình bà **Triệu Thị Thu H2** (bà H2 là người được ủy quyền của ông **Chu Minh T1** và bà **Đinh Thị V1**) có sang nhượng cho bà **Mâu Thị L** 01 thửa đất tại tổ dân phố A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai thửa đất số 249, tờ bản đồ số 33, diện tích 656m², trong đó đất ở 400m², đất nông nghiệp 265m², theo trích lục bản đồ kèm theo Giấy chứng nhận quyền dựng đất ngày 27/7/2004 lô đất có đường đi và bà H2 cũng thông tin cho được biết thửa đất số 249 bà H2 được ủy quyền trước kia có con đường đi qua thửa số tờ bản đồ số 82 (số thửa đất 245 (cũ), tờ bản đồ số 33 (cũ) (thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà **Hồ Thị H**) bằng con đường mòn và dưới có mương thoát nước. Theo bà L được biết nguyên trước đây thửa số 24, tờ bản đồ số 82 được nhà nước cấp cho ông **Trần Xuân Đ** - Giám đốc Xí Nghiệp 708, sau đó ông Đ có sang nhượng lại cho ông H3 và sau đó ông H3 mới sang nhượng cho bà **Hồ Thị H**. Các thửa đất liền kề cấp cùng một lúc cho các gia đình xung quanh theo chủ trương chung của Xí nghiệp 331 lúc bấy giờ đều có diện tích 750m², nhưng sau đó bà **Hồ Thị H** đã làm thủ tục hợp thức hóa nên tăng diện tích từ 750m² lên 940m² trong đó đất ở 400m², đất nông nghiệp 540m², theo số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 2560/1458/QĐ-UBND (do UBND tp P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/8/2009), việc hợp thức hóa diện tích tăng thêm trong đó có phần lối đi chung không theo đúng quy định của pháp luật các hộ liền kề không ký biên bản giáp ranh với đất bà H. Việc làm thủ tục hợp thức hóa diện tích đất nói trên cho bà **Hồ Thị H** là không đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các hộ lân cận vì không có lối đi và bà cũng đã trực tiếp gặp ông **Trần Xuân Đ** là chủ đất cũ xác nhận diện tích trước kia cấp cho ông chỉ có 750m² và có con đường từ thửa 249 đi ra thửa số 24, tờ bản đồ số 82 là con đường đất và dưới có cái mương thoát nước.

Chính vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà và các hộ dân liền kề, bà yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ H 2560/1458/QĐ-UBND (do UBND tp P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/8/2009).

2. Bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** phải mở con đường đi diện tích 67,68m², chiều ngang 6m, chiều dài 11,28m, tọa lạc tại địa chỉ: **tổ A, phường Y, tp P, tỉnh Gia Lai** tại thửa số 24, tờ bản đồ số 82 có vị trí: phía Đông giáp đất bà **Mâu Thị L** 6m; phía Tây giáp đường đi 6m; phía Nam giáp đất ông **H4** 11,28m; phía Bắc giáp đất bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** 11,28m.

Trước đây tại đơn khởi kiện, do chỉ mới tính toán sơ bộ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải mở con đường đi diện tích 67,68m². Ngày 15/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất có tranh chấp, theo đó diện tích, kích thước thửa đất có thay đổi theo hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án buộc bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** phải mở con đường lối đi qua đất của bị đơn như sau: lối đi ở vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 24 và thửa đất số 39 với chiều rộng 6 mét (*lối đi có tư cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 24, kích thước 6 mét; Phía Tây giáp đường nhựa rộng 6 mét, kích thước 6 mét; Phía Nam giáp thửa đất số 39; kích thước 13,75 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 24; kích thước 13,65 mét*); tổng diện tích 82,2m². Trường hợp này, bà đồng ý trả cho bị đơn giá trị phần đất mở lối đi với mức giá hợp lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày rằng trước đây tại các buổi hoà giải bà đồng ý trả tiền cho bị đơn với giá hợp lý khi bị đơn mở lối đi và bà tự nguyện chịu chi phí tháo dỡ hàng rào trên đất và xây lại hàng rào tiếp giáp với đất của bị đơn. Tuy nhiên tại phiên toà ngày hôm nay bà không đồng ý với nội dung này nữa, bà xin rút lại phần yêu cầu này.

*Bị đơn bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** trình bày:*

Bà về ở trên khu vực đất tranh chấp đã khoảng 19 năm, không tranh chấp gì với ai. Bà mua đất nguyên vẹn, chỉ sửa lại bờ rào, quá trình sử dụng bà đóng thuế đầy đủ. Lúc mua bà không hề thấy con đường. Bà nghĩ nếu có tranh chấp thì bà **L** phải tranh chấp với chủ đất cũ chứ không tranh chấp với bà. Bà mua đất để sử dụng, không có ý định hay nhu cầu mở đường cho nguyên đơn. Bà không lấn chiếm đất của ai nên nhờ Tòa án giải quyết cho đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố P trình bày:

Ông **Trần Xuân Đ** được UBND thị xã Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 989665 ngày 07/5/1994 cho thửa đất 150b, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m² đất ở và vườn tại **xã B** (nay thuộc **tổ A, phường Y**). Năm 2003, ông **Trần Xuân Đ** chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đã trên cho bà **Hồ Thị H** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường Y chứng thực ngày 14/8/2003.

Năm 2009, bà **Hồ Thị H** làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND phường **Y** đo vẽ trích lục và ký xác nhận ngày 09/6/2006, theo Trích lục thửa đất bà **Hồ Thị H** thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 82 (hệ thống bản đồ địa chính mới), diện tích 940m²; kích thước cạnh phía Nam giáp đất ông **H4** chiều ngang 11,28m; phía Bắc giáp đất ông **T2** chiều ngang 10,1m; chiều dài lô đất 45,5m+42,5m. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bà **Hồ Thị H** được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959102, số vào sổ H 2560/1458/QĐ-UBND ngày 10/8/2009 cho thửa đất số 24, tờ bản đồ số 82, diện tích 940m² (400m² đất ở, 540m² đất vườn); sơ đồ thửa đất như trích lục do UBND phường **Y** đo vẽ.

Phía Đông thửa đất bà **Hồ Thị H** giáp đất ông **Phạm Tiến T3**. Ông **Phạm Tiến T3** được UBND thành phố **P** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 68606 ngày 24/8/2004 cho thửa đất số 249, tờ bản đồ số 33, diện tích 656m² (400m² đất ở, 256m² đất vườn); giới cận thửa đất: phía Nam có kích thước 17,5m không ghi giới cận giáp ranh; phía Bắc có kích thước 17,5m giáp đất Ông **H5**; phía Đông giáp đất ông **T1** kích thước 37,5m; phía Tây giáp đất ông **Đ** có kích thước 37,5m.

Năm 2019, ông **Phạm Tiến T3** chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà **Màu Thị L** theo Hợp đồng được Văn phòng **C1** công chứng ngày 24/9/2019. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bà **Màu Thị L** được Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai thành phố **P** chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận ngày 11/10/2019.

UBND thành phố **P** nhận thấy: Bà **Hồ Thị H** nhận chuyển nhượng đất hợp pháp của ông **Trần Xuân Đ** đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh giới, diện tích, kích thước thửa đất được UBND phường **Y** đo vẽ thực tế phù hợp với bản đồ địa chính phường **Y**. Sau khi hoàn thành thủ tục bà **Hồ Thị H** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959102, số vào sổ H 2560/1458/QĐ-UBND ngày 10/8/2009 là đúng quy định của pháp luật. Việc bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Viết B** yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có cơ sở.

Bà **Màu Thị L** nhận chuyển nhượng đất của ông **Phạm Tiến T3**, trích lục thửa đất đã thể hiện rõ phía Tây giáp đất ông **Đ** (chuyển nhượng cho bà **Hồ Thị H**) chứ không có giáp con đường. Bà **L** có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng diện tích, kích thước, giới cận đã thể hiện trên trích lục thửa đất. Việc bà **Màu Thị L** yêu cầu bà **Hồ Thị H** mở con đường đi có kích thước 6m x 11,28m trên đất bà **H** là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông **Phạm Đình H6** trình bày:

Năm 1998, ông có mua của ông **Trần Xuân Đ** (trước kia làm Giám đốc Công ty G1) một thửa đất tại **tổ dân phố A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. Khi mua thì ông **Trần Xuân Đ** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993 mang tên **Trần Xuân Đ**, diện tích đất ông mua cũng như số tờ, số thửa đất là toàn bộ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **Đ** đã được cấp, giá chuyển nhượng khoảng 03 cây vàng, ông đã giao đủ vàng cho ông **Đ**, ông **Đ** giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, khi mua bán giữa ông với ông **Trần Xuân Đình c** làm giấy viết tay với nhau, ông cũng mới chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đ** chứ chưa đi làm thủ tục sang tên. Đến năm 2009, ông bán lại thửa đất đã mua của ông **Đ** cho bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** với giá 22.000.000 đồng, ông cũng chỉ bán bằng giấy viết tay và ông giao lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông **Trần Xuân Đ** cho bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T**. Còn việc sau đó thủ tục sang tên thế nào thì bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** tự đi làm chứ ông không liên quan. Khi ông mua đất thì phía Nam của thửa đất ông mua của ông **Đ** có một mương nước nhỏ và lối mòn trẻ con hay chạy qua (ông không nhớ chiều rộng bao nhiêu). Ông chỉ biết như vậy, ngoài ra ông không biết sự việc gì khác.

- Ông **Cù Xuân H7** trình bày:

Năm 1995, ông làm tổ phó của **thôn E, xã B (nay là tổ A, phường Y thành phố P, tỉnh Gia Lai)**. Khi thành lập **phường Y** vào năm 2000 thì kể từ đó ông làm tổ trưởng **tổ A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai** đến năm 2012 - 2013 thì không làm nữa. Nhà ông hiện nay cách với khu vực đất tranh chấp khoảng 700 - 800m. Thời điểm ông làm tổ trưởng thì ông có nghe nói thửa đất của bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** là mua lại của ông **H6** (ông **H6** mua của ông **Trần Xuân Đ**). Thửa đất của bà **Màu Thị L** hiện nay là trước kia mua của ông **Chu Minh T1**, trước đây ông thấy có một con đường chạy qua thửa đất của bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Viết B** (trước kia là đất ông **Chu Minh T1**) và cả thửa đất của bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T**, con đường rộng gần 6m nhưng sau đó thì bà **H**, ông **T** rào con đường lại (thời điểm nào tôi không nhớ rõ). Thời điểm ông làm tổ trưởng **tổ A, phường Y** thì ông cũng là thành viên cấp ủy chi bộ của **tổ A**, ông **Chu Minh T1** là thư ký chi bộ, khi họp chi bộ ông **Chu Minh T1** thường có ý kiến là: đất của ông **T1** có một con đường nhưng đã bị rào lại nên ông **T1** đề nghị giải quyết trả lại con đường. Tuy nhiên sự việc các ông đã chỉ ghi nhận vậy thôi chứ không thuộc thẩm quyền giải quyết.

- Bà **Trần Thị Hồng P** trình bày:

Bà sinh sống ở khu vực đất tranh chấp giữa bà **Màu Thị L** và ông **Nguyễn Viết B** với bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** (**tổ A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**) từ năm 2000. Đất của nhà bà hiện nay giáp với thửa đất của bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Viết B** và giáp cả với thửa đất của bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn**

T. Bà xác nhận trước đây có một con đường rộng khoảng 5 - 6m, con đường này chạy dọc theo hàng rào đất nhà bà và chạy qua đất của bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Việt B** và cả thửa đất của bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T**. Tuy nhiên không biết thì từ thời điểm nào đã có người rào con đường lại, hiện nay không còn con đường nữa.

- Bà **Phùng Thị H8** trình bày:

Bà sinh sống ở khu vực đất tranh chấp tính đến nay đã 41 năm. Bà xác nhận trước đây có một con đường mòn và một mương thoát nước (tổng cộng rộng khoảng 4m) mà người đồng bào thường đi phát rẫy, con đường này chạy qua đất một số hộ dân xung quanh, trong đó chạy qua đất bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** vào đất của bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Việt B**. Tuy nhiên bà được biết đến khoảng cách đây 09 - 10 năm bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** đã xây bít con đường này lại, không còn lối đi chung nữa.

- Ông **Trần Xuân Đ** trình bày:

Ông có bán cho bà **H** lô đất phía Tây có một con đường đất chạy từ phía Bắc xuống phía Nam; giáp đất nhà ông **H9**, bà **T4** có một con đường đất và mương nước chạy ngang vào lô đất của ông **Phạm Tiên T3** chuyển nhượng cho bà **Màu Thị L** tại thửa đất 249, tờ bản đồ số 33 tại **tổ A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**.

- Bà **Phùng Thị G** trình bày:

Nhà của bà hiện nay cách phần đất tranh chấp khoảng 500 - 600m. Trước đây vào năm 1995 - 1996 bà hay đi làm thuê và đi mót cà phê nên hay đi qua con đường mòn (rộng khoảng 5m), con đường này chạy qua đất một số hộ dân trong đó có chạy qua đất ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị H** vào lô đất của bà **Màu Thị L** hiện nay. Hết năm 1996, bà không đi qua đường mòn đó nữa nên cũng không biết tình trạng con đường ra sao. Hiện nay bà chỉ nghe nói ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị H** đã rào đất lại làm mất con đường đi chung. Ngoài ra bà không biết nội dung gì khác.

- Bà **Đinh Thị V1** trình bày:

Ông **Chu Minh T1** là chồng bà làm kế toán ở Xí nghiệp 708 từ năm 1985 đến năm 2006 là chồng bà nghỉ hưu. Năm 1993, chồng bà được Xí nghiệp 708 cấp 1 thửa đất ở **tổ dân phố A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. Đến khoảng năm 2015 - 2016 vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà **Màu Thị L** (bà không nhớ số thửa, số tờ bản đồ). Bà được biết hiện nay việc tranh chấp về lối đi giữa bà **Màu Thị L** với bà **Trần Thị H10** và ông **Phạm Văn T** là liên quan đến thửa đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà **Màu Thị L** năm 2015 - 2016. Liên quan đến phần lối đi của thửa đất nói trên thì từ trước thời điểm chồng bà được cấp đất đến trước năm 2011 thì đã tồn tại một lối đi là một đường mòn nhỏ và 01 mương nước nhỏ (cả lối đi và mương nước rộng khoảng

5m) xuất phát từ hẻm của **đường V** đi đến thửa đất của vợ chồng bà (mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà **L**). Tuy nhiên, từ sau 2011 trở đi thì bà đã phát hiện có người rào đất lại làm mất đường đi nói trên. Bà có thắc mắc và hỏi địa chính phường thì địa chính phường nói với bà rằng “*đất đó trên bản đồ không có đường đi*”. Tuy nhiên theo bà thực tế ở đó con đường đi như bà **L** đang khởi kiện, nhưng không biết là do bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** lấn chiếm hay người bán đất cho bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** lấn chiếm mà kể từ năm 2011 đến nay thì lối đi đã bị rào lại, làm mất con đường đi chung. Bà được biết sự việc này đã nhiều lần đưa ra chi bộ, đảng bộ, tổ dân phố và các hộ xung quanh nhưng không giải quyết được. Bà cũng có ý kiến đề nghị các cấp giải quyết theo pháp luật lấy lại con đường cho các hộ dân có con đường đi.

- Bà **Lâm Thị L1** trình bày:

Nhà bà có một mảnh đất cách 2 lô đất so với phần đất tranh chấp giữa bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Việt B** với ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị H** (tổ **A**, phường **Y**, thành phố **P**, tỉnh **Gia Lai**). Đất nhà bà do bà mua để trồng rau màu và cà phê từ năm 1990 đến nay. Từ năm 1990 khi bà mua đất đã có một con đường mòn chạy từ cửa đường **Võ Duy D** chạy đến làng của người dân tộc (người dân tộc hay đi làm qua con đường mòn này), con đường này rộng khoảng chừng 5m chạy qua đất của các hộ dân trong đó có ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị H** và đất của bà **Màu Thị L**. Bản thân bà hay gánh nước đi qua con đường này từ nhà bà đến mảnh đất trồng rau màu cà phê của bà để tưới cho rau màu và cà phê. Tuy nhiên, cách đây khoảng 13 năm ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị Hiền t** ngoài **B2** vào sinh sống, mua mảnh đất họ đang ở rồi rào đất lại làm mất con đường đi chung của các hộ dân. Cách đây khoảng 10 năm các hộ dân xung quanh trong đó có bà có họp lại đề nghị mua phần đất mà ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị H** rào lại để làm đường đi chung nhưng ông **Phạm Văn T**, bà **Hồ Thị H** không đồng ý. Từ đó đến nay bà không có đường đi qua khu vực đó nữa.

- Bà **Bùi Thị H11** trình bày:

Bà được biết đất của bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** có nguồn gốc trước kia nhận chuyển nhượng ông **Trần Xuân Đ** - Giám đốc **Xí nghiệp G2**. Còn đất của bà **Màu Thị L** là nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà **Đinh Thị V1**. Năm 1993, bà mua đất và sinh sống ở khu vực đất đang có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn hiện nay. Ngoài đất bà đang ở thì bà còn có một lô đất đối diện với đất của bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** đang ở hiện nay. Do ở gần đó nên từ năm 1993 đến trước khi ông **Đ** chuyển nhượng đất cho bà **H** ông **T**, thì bà thấy có một con đường rộng khoảng 5 - 6m cũng chính là phần đất mà bà **Màu Thị L** đang tranh chấp với vợ chồng bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T**, bên cạnh con đường trước kia còn có 01 mương nước nhỏ. Con đường này người dân sinh sống ở gần đó và người đồng bào vẫn đi qua. Tuy nhiên, kể từ sau khi ông **Đ**

chuyển nhượng cho vợ chồng bà **Hồ Thị H**, ông **Phạm Văn T** thì bà **H**, ông **T** rào đất lại rồi trồng rau, thấy đất bị rào lại nên không có ai đi qua con đường đó nữa.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 254 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Mâu Thị L**, ông **Nguyễn Viết B**.

2. Buộc bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** phải mở lối đi tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 24 và thửa đất số 39, tờ bản đồ số 82 với chiều rộng 4 mét x 13,72 mét chiều dài tọa lạc tại địa chỉ: **Tổ A, phường Y, tp P, tỉnh Gia Lai**, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 24, kích thước 4 mét;

Phía Tây giáp đường nhựa rộng 6 mét, kích thước 4 mét;

Phía Nam giáp thửa đất số 39; kích thước 13,72 mét;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 24; kích thước 13,69 mét;

Tổng diện tích 54,8m²;

Buộc bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** phải tháo dỡ 01 tường rào, có kích thước 4 mét x 13,72 mét, móng xây đá hộc, tường xây gạch ống dày 10 cm, trụ 20x20cm, có giằng bê tông cốt thép, chiều cao bình quân của tường và trụ là 2 mét, tường có tô trát, không quét vôi (vị trí tại ranh giới giữa thửa 24 với đường nhựa rộng 6 mét).

3. Bà **Mâu Thị L** và ông **Nguyễn Viết B** phải thanh toán cho bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T** 282.600.000 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 959102 do UBND thành phố P cấp ngày 10/8/2009 cho bà Hồ Thị H sau khi trừ đi phần diện tích đất đường đi 54,8m².

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2024 nguyên đơn của bà Mậu Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo của bà Mậu Thị L cho rằng bà H đã lấn chiếm đất lối đi làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà L, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà L phải trả giá trị lối đi theo giá 90.000.000 đồng/mét ngang cho bà H là không đúng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm.

Ngày 26/01/2024, bị đơn bà Hồ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo của bà Hồ Thị H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập và đánh giá chứng cứ không đúng, thửa đất của bà L không bị bùng bít, vây bọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L là không đúng pháp luật, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L giữ nguyên kháng cáo; bà H thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Mậu Thị L; chấp nhận kháng cáo bà Hồ Thị H, sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mậu Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xem xét kháng cáo của bà Hồ Thị H, bà Mậu Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại các Điều 26; 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.2]. Kháng cáo của bà Hồ Thị H và bà Mậu Thị L là hợp lệ, trong thời hạn pháp luật quy định.

[1.3]. Một số đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, do vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.4]. Trước khi xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND thành phố P và UBND phường Y cung cấp các tờ bản đồ, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L có liên quan vị trí thửa đất có yêu cầu mở lối đi và thông tin về hiện trạng các lối đi vào các thửa đất của bà L, các cơ quan nêu trên đã phản hồi, cung cấp đầy đủ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xem xét về nguồn gốc thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị H và ông Phạm Văn T, xét thấy: Bà H và ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Xuân Đ, ông Đ đã được UBND thị xã Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 989665 ngày 07/5/1994 tại thửa đất số 150b, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m² đất ở + vườn tại xã B (nay thuộc tổ A, phường Y); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994 cho ông Đ, thửa đất có kích thước, cạnh phía Nam giáp đất ông H11 chiều ngang 11,28m; phía Bắc giáp đất ông T2 chiều ngang 10,1m; chiều dài lô đất 88m (45,5m+42,5m). Năm 2009, bà Hồ Thị H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND phường Y đo vẽ trích lục thửa đất bà Hồ Thị H thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 82 (hệ thống bản đồ địa chính mới), diện tích 940m²; kích thước thửa đất không thay đổi so với diện tích đất đã cấp cho ông Trần Xuân Đ. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2022 thì hiện trạng thửa đất của bà Hồ Thị H và ông Phạm Văn T sử dụng có tổng diện tích 1.127,7m²; cạnh phía Nam giáp đất ông H11 chiều ngang 13,72m (tăng 2,44m); phía Bắc giáp đất ông T2 chiều ngang 11,6m (tăng 1,5m); chiều dài lô đất 88,86m (tăng 0,86m). So sánh hiện trạng thực tế thửa đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông T, diện tích hiện trạng lớn hơn là 187,7m², xem xét vị trí tăng theo chiều dài thửa đất có diện tích 9,7m² (0,86 x 11,28), vị trí tăng theo chiều rộng thửa đất 178m², theo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P không xác định nguyên nhân tăng diện tích của thửa đất, các vị trí tứ cận, ranh giới của thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xem xét hồ sơ địa chính và các Tờ bản đồ số 33 (đo vẽ năm 1996), tờ bản đồ số 82 (đo vẽ năm 2004) và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996 cho ông Trần Xuân Đ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 cho bà Hồ Thị H đều không thể hiện có lối đi nào đi ngang qua thửa đất của bà H, ông T. Như vậy, có căn cứ xác định về nguồn gốc thửa đất số 24 của bà H, ông T đang sử dụng, không có lối đi ngang qua thửa đất như bà Mậu Thị L và một số người làm chứng trình bày, diện tích hiện trạng của thửa đất số 24 có tăng diện tích

(chủ yếu từ chiều ngang của thửa đất), nhưng ranh giới, tứ cận không thay đổi, không có căn cứ xác định bà H, ông T có lấn chiếm lối đi nào, quyền sử dụng đất của bà H, ông T tại thửa đất số 24 là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Xem xét yêu cầu mở lối đi của bà **Màu Thị L**, xét thấy:

[2.2.1] Nguồn gốc các thửa đất của bà **Màu Thị L**:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 249, tờ bản đồ số 33 (Theo Biên bản thẩm định là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 82), diện tích 656m² (400m² đất ở, 256m² đất vườn), do bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **Phạm Tiến T3** (ông T3 đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 68606 ngày 24/8/2004), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đã chỉnh lý biến động sang cho bà **Màu Thị L** ngày 11/10/2019.

Thửa thứ hai: Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 82, diện tích 461m², bà L nhận chuyển nhượng của người khác và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2017.

Thửa thứ ba: Thửa đất số 484, tờ bản đồ số 82, diện tích 490,5m², bà L nhận chuyển nhượng của người khác và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/11/2019.

Thửa thứ tư: Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 82, diện tích 398,6m², bà L nhận chuyển nhượng của người khác và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2017.

[2.2.2] Xem xét về lối đi của thửa đất số 32, tờ bản đồ số 82, xét thấy: 04 thửa đất nêu trên của bà L đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều thuộc quyền sử dụng của bà L, đều liền kề tiếp giáp với nhau, đối với thửa đất số 32 (đang yêu cầu mở lối đi qua thửa đất của bà H, ông T) đều có tiếp giáp với các thửa đất còn lại của bà L, trong đó, xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 484, sơ đồ thể hiện có một lối đi rộng 4m, dài 19,5m nối ra đường rộng 6m, tiếp giáp với đường L. Bà L trình bày cho rằng lối đi trên do bà L mượn đất của bà **Nguyễn Thị C**, chưa tách thửa ra để trả đất cho bà C là không đúng; xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 25, sơ đồ thể hiện có một lối đi rộng từ 3-5m, nối ra đường L, (theo báo cáo của UBND phường Y, lối đi này bị hạn chế do có một cái mương có độ sâu 1,5m chắn ngang), nên chỉ bị hạn chế, nếu khắc phục thì vẫn đi lại đảm bảo.

Như vậy, các thửa đất liền kề nhau của bà L có đến 02 lối đi ra đường L, tại Bản án sơ thẩm đã xác định các thửa đất số 32; 25 tờ bản đồ số 82 của bà L bị vây bọc, không có lối đi để áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là không đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Màu Thị L**; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà **Hồ Thị H**, sửa toàn bộ

Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Màu Thị L**.

[3] Do sửa Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sửa lại phân chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm, bà **Màu Thị L** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng và 300.000 án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà **L** phải chịu án phí phúc thẩm, bà **H** không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Màu Thị L**; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà **Hồ Thị H**, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Áp dụng Điều 171 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Viết B** về việc yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 24, tờ bản đồ số 82 có chiều rộng 6m x chiều dài 13,72m, tọa lạc tại địa chỉ: **Tổ A, phường Y, tp P, tỉnh Gia Lai**, thuộc quyền sử dụng của bà **Hồ Thị H** và ông **Phạm Văn T**.

2. Về chi phí tố tụng: Bà **Màu Thị L** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền là 10.000.000 đồng, bà **L** đã nộp đủ và Tòa án cấp sơ thẩm đã chi phí.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà **Màu Thị L**, ông **Nguyễn Viết B** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà **L** đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0000134 ngày 21/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai số tiền 1.250.000 đồng, đối trừ 300.000 đồng, còn lại hoàn trả số tiền 950.000 đồng cho bà **L**, ông **B**.

4. Về án phí phúc thẩm:

- Bà **Màu Thị L** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0000032 ngày 29/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Bà **Hồ Thị H** không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tại Biên lai số 0000030 ngày 26/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai cho bà **H**.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Công Thi