

Bản án số: 15/2024/DS-PT

Ngày 20 - 9 - 2024

V/v: “*Tranh chấp về lối đi
qua bất động sản liền kề*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Hoàng Hải Anh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Dũng

Bà Đỗ Thu Hương

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Hoan - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên toà:** Bà Phùng Thị Minh Hải- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024 về “*Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên toà số 16/2024/QĐ-PT ngày 28/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1981 và chị Triệu Thị Luyến, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ: Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (chị L): Ông Phạm Việt T - Luật sư Văn phòng luật sư Quang Vinh - Đoàn luật sư tỉnh Yên Bái. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Mai Thanh T.

Nơi ĐKKHKT: Số nhà 44, đường Hai Bà Trưng, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Chỗ ở: Căn hộ 100/-ct 12 - khu đô thị mới, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Anh Q. Địa chỉ: Tổ 05, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Anh Q là đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Thanh T, theo văn bản uỷ quyền ngày 16/11/2023. Có mặt.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. UBND xã T, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn K - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

4.2. UBND thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T - Chủ tịch UBND thành phố Y; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị TH - Chức vụ: Tài nguyên và Môi trường thành phố Yên Bái. Vắng mặt.

4.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị L - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

4.4. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967. Trú tại: Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

4.5. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 và chị Lê Thị T, sinh năm 1977. Trú tại: Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Đều vắng mặt.

4.6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1942 và bà Lê Thị N, sinh năm 1951. Cùng trú tại: Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Ông Cương vắng mặt, bà Năm có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 2009, vợ chồng anh chị N, L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị T (nguồn gốc đất anh T, chị T mua của hộ ông Trần V, địa chỉ xã Tân Thịnh, thị xã Yên Bái, tỉnh Yên Bái nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), lô đất có diện tích 395,4m², trong đó có 169m² đất thổ cư và 226,4m² đất vườn tạp, tại các thửa số 53, 54 tờ bản đồ số 48 - BII theo GCNQSDĐ số 819 ngày 08/12/1997, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Yên Bái cấp cho hộ ông Trần V, tại địa chỉ thôn Trần Thanh, xã Tân Thịnh. Sau đó gia đình anh chị đã dọn về sinh sống và canh tác trên diện tích đất này (nhưng chưa hoàn thiện được thủ tục sang tên GCNQSDĐ từ hộ ông Trần V sang tên vợ chồng anh chị) và sử dụng lối đi cùng với các hộ dân có đất canh tác trong thôn từ nhà anh chị qua đồi, ao nhà ông Trần Văn Đ để ra đường công cộng.

Hộ ông Trần Văn Đ là hàng xóm, có đất ở phía trước đối diện với đất của vợ chồng anh chị được Ủy ban nhân dân thị xã Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái) cấp GCNQSDĐ số 762 và 763/QSDĐ ngày 08/12/1997 đối với 11 thửa đất. Tháng 8 năm 2022, ông Trần Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ 11 thửa đất cho ông Mai Thanh T, ngày 03/8/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y chính lý mặt sau của GCNQSDĐ, xác nhận ông T là chủ sở hữu hợp pháp của 11 thửa đất nêu trên. Sau đó, ông T giao cho anh Nguyễn Anh Q trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện tại Anh Q đang sinh sống và canh tác trên phần đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông T tiến hành xây hàng rào bảo vệ đất đã chặn mất lối đi duy nhất vào nhà anh chị. Ông Đ cho rằng lối đi chung của nhiều hộ dân trong thôn trong đó có gia đình anh chị nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận của ông và ông cho một số người dân trong thôn đi nhờ. Tuy nhiên, theo anh chị thì lối đi này được hình thành trước thời điểm ông Đ được cấp GCNQSDĐ, lối đi có chiều dài khoảng 500m, rộng khoảng 3m và là lối đi duy nhất của gia đình anh chị để đi ra đường công cộng, việc chặn lối đi đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến

cuộc sống, sinh hoạt của gia đình anh chị, anh chị phải thuê nhà khác để ở. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Thịnh tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Do đó, anh chị khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Mai Thanh T phải trả lại cho gia đình anh chị phần đất (lối đi), có chiều dài khoảng 500m, chiều rộng khoảng 3m, tổng diện tích khoảng 1500m², tại địa chỉ Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Buộc ông Mai Thanh T phải tháo dỡ các tường rào đã xây dựng trên phần đất được sử dụng làm lối đi (hàng rào xây bằng gạch bê tông, có chiều dài khoảng 04m, chiều cao khoảng 03m; độ dày khoảng 30cm) trả lại nguyên hiện trạng để gia đình anh chị sử dụng.

2. Trường hợp ông Mai Thanh T không trả lại đất, không tháo dỡ tường rào, anh chị đề nghị Tòa án buộc ông Mai Thanh T phải mở lối đi khác hoặc trả cho vợ chồng anh chị một khoản tiền tương ứng giá trị tiền công anh chị phải bỏ ra để thuê người, máy móc san ủi, đánh đất mở đường mới, số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Mai Thanh T) - anh Nguyễn Anh Q trình bày:

Tháng 7/2022, ông Mai Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Đ tổng số 11 thửa đất. Địa chỉ tại: xã Tân Thịnh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Sau khi nhận chuyển nhượng đất hợp pháp. Ngày 03 tháng 8 năm 2022 ông Mai Thanh T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y chỉnh lý mặt sau của GCNQSDĐ, xác nhận ông Mai Thanh T là chủ sở hữu của 11 thửa đất. Ngay sau đó ông T đã xây dựng tường rào bao quanh để bảo vệ đất. Hiện anh là người quản lý sử dụng diện tích đất đó của ông T.

Nay anh Nhất, chị L yêu cầu ông T trả lại phần đất là lối đi, tháo dỡ 02 tường rào đã xây dựng trên phần đất nêu trên, gồm tường rào 01 (giáp đường liên xã) và tường rào 02 (giáp đất nhà anh Nhất, chị L). Nếu không thì phải mở lối đi khác cho gia đình anh chị Nhất Luyến hoặc phải thanh toán cho vợ chồng anh chị một khoản tiền tương ứng với giá trị tiền công họ phải bỏ ra để thuê người, máy móc san ủi, đánh đất mở lối đi mới, số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn). Anh không nhất trí vì con đường này được hợp thành từ nhiều thửa đất, các thửa đất này đã xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Mai Thanh T, nằm trong các GCNQSDĐ của ông T, hai tường rào này đều được xây dựng trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T; Về yêu cầu mở lối đi khác vượt quá khả năng của bị đơn, mặt khác anh Nhất, chị L vẫn đang có lối đi khác để về nhà, phần đất đang tranh chấp với ông T không phải là lối đi duy nhất; số tiền nguyên đơn yêu cầu là quá lớn, bị đơn chỉ đồng ý hỗ trợ một phần tiền để nguyên đơn tự mở lối đi khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND thành phố Y- đại diện theo uỷ quyền- bà Nguyễn Thị TH trình bày:

Ngày 8/12/1997 UBND thị xã Yên Bái (nay là UBND thành phố Y) cấp GCNQSDĐ số 819QSDĐ (số seri 347016) cho hộ ông Trần V gồm thửa đất số 53, diện tích 164m², loại đất thổ cư và thửa số 54, diện tích 226,4m², loại đất vườn tạp, đều thuộc tờ bản đồ số 48B2; cấp cho hộ ông Trần Văn Đ 02 GCNQSDĐ số 762 (số seri 347339) và 763 (số seri 347340) đối với 11 thửa đất; gồm các thửa: Thửa số 19, diện tích 2.886,7m², mục đích sử dụng đất vườn rừng (VR); thửa đất số 26, diện tích

2.238,5m², mục đích sử dụng đất vườn rừng (VR); thửa đất số 31, diện tích 1.870,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (CLN); thửa đất số 66, diện tích 2.867,5m², mục đích sử dụng đất vườn rừng (VR); thửa đất số 69, diện tích 821,0m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản (Ao); thửa đất số 71, diện tích 36.087,6m², mục đích sử dụng đất vườn rừng (VR); thửa đất số 77, diện tích 962,9m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản (Ao); thửa đất số 78 diện tích 2.497,3m², mục đích sử dụng đất vườn rừng (VR); thửa đất số 109 diện tích 2.879,4m², mục đích sử dụng đất vườn rừng (VR), đều thuộc tờ bản đồ số 48.B.II và các thửa đất số 74, diện tích 274,7 m², loại đất thổ cư; tờ bản đồ số 48BII và thửa số 75, diện tích 2830,8m², loại đất vườn tạp, tờ bản đồ số 48B2. Các GCNQSDĐ đều được cấp đúng với vị trí, diện tích thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1997 (cùng địa chỉ Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái)

Tuy nhiên, khi ông Trần Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Mai Thanh T, ông T xây dựng rào. Anh Nguyễn Văn N và chị Triệu Thị Luyến khởi kiện ông Mai Thanh T tranh chấp lối đi vì việc xây dựng tường rào khiến nhà anh chị không có lối đi ra đường công cộng. Quan điểm của UBND thành phố Y đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND xã T, thành phố Yên Bái - đại diện theo pháp luật - ông Trần Văn K trình bày:

Anh Nhất, chị L và ông T tranh chấp về đất đai đã được UBND xã T hoà giải nhiều lần nhưng không thành. Quá trình hoà giải tại xã, ông T cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Trần Văn Đ, bao gồm cả phần đất anh Nhất, chị L đang sử dụng làm lối đi ra đường công cộng (phần đất này trước đây ông Đ cho vợ chồng anh Nhất và chị L đi nhờ, nằm trong GCNQSDĐ của ông Đ) nên ông T có toàn quyền quyết định đối với tài sản thuộc quyền quản lý của mình. Anh Nhất, chị L cho rằng lối đi gia đình anh chị vẫn đang sử dụng được hình thành từ trước thời điểm ông Đ được cấp GCNQSDĐ (năm 1997), nên gia đình họ có quyền sử dụng lối đi này dẫn đến phát sinh tranh chấp.

UBND xã T, thành phố Yên Bái đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập tài liệu, chứng cứ để xem xét, giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y - đại diện theo pháp luật - bà Phạm Thị L trình bày:

Ông Mai Thanh T nhận chuyển nhượng 11 lô đất của hộ ông Trần Văn Đ là hợp pháp. Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động đối với GCNQSDĐ và tình trạng pháp lý của GCNQSDĐ số seri L 347339 và số vào sổ cấp giấy chứng nhận 762 QSDĐ ngày 08/12/1997 của ông Mai Thanh T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y xét thấy hồ sơ đủ điều kiện đăng ký biến động, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đã thực hiện chỉnh lý GCNQSDĐ số seri L 347339 và số vào sổ cấp giấy chứng nhận 762 QSDĐ ngày 08/12/1997 và GCNQSDĐ số seri L 347340 và số vào sổ cấp giấy chứng nhận 763/QSDĐ ngày 08/12/1997 là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn Đ trình bày: Vợ chồng ông cư trú tại Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái từ những năm 1997, năm

2016 ông và vợ là bà Ngô Thị Bích Y ly hôn. Quá trình chung sống ông bà có tạo lập được 11 thửa đất. Tháng 7/2022, gia đình ông chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T toàn bộ các thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ông Mai Thanh T đã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y chỉnh lý mặt sau của GCNQSDĐ, xác nhận ông Mai Thanh T là chủ sở hữu của 11 thửa đất. Sau đó, ông Mai Thanh T và vợ chồng anh Nhất, chị L xảy ra tranh chấp về lối đi qua. Khi chuyển nhượng đất cho ông T, ông có trao đổi với ông T rằng: Phần đất của gia đình ông Đ ở phía trước, còn đất của anh Nhất, chị L ở phía sau, hàng ngày gia đình họ đi nhờ qua phần đất của gia đình ông để đi ra đường công cộng chứ họ không có lối đi, việc đi nhờ này diễn ra nhiều năm gia đình ông không có ý kiến gì. Hiện tại, toàn bộ 11 thửa đất gia đình ông đã bán cho ông Mai Thanh T. Ông T có quyền quản lý, sử dụng, việc ông T có cho gia đình anh Nhất, chị L đi qua phần đất của mình không là quyền của ông T, ông không còn liên quan gì đến các thửa đất này nữa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị T trình bày:* Năm 2009, vợ chồng anh Nhất, chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị, nguồn gốc đất do anh chị mua của hộ ông Trần V (đất vẫn đứng tên hộ ông Trần V) và về cư trú, sinh sống tại Thôn TT, xã T1, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Quá trình sinh sống tại đây, vợ chồng anh Nhất, chị L và các hộ dân lân cận vẫn đi con đường chung của thôn, con đường có chiều dài khoảng 500m, rộng khoảng 3m, không biết con đường này được hình thành từ bao giờ, nhưng từ năm 1995 khi vợ chồng anh chị về cư trú tại thôn Trần Thanh, xã Tân Thịnh đã có con đường này rồi. Đến năm 2022, ông Mai Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ, ngay sau đó đã xây hàng rào bảo vệ đất, chặn lối đi vào nhà anh Nhất, chị L. Từ đó anh Nhất, chị L không còn lối đi về nhà mình mà phải đi nhờ qua đất nhà anh chị để về nhà. Con đường này do anh chị tự bỏ tiền ra thuê máy móc về san gạt, đường bê tông có chiều dài khoảng 200m, chiều rộng trung bình 4m, chỗ rộng nhất khoảng 5m. Nếu anh Nhất, chị L muốn đi chung qua đất của gia đình anh chị lâu dài thì phải góp cho anh chị số tiền 50.000.000 đồng là phí làm đường.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị N trình bày:* Ông bà là bố mẹ đẻ của anh T, anh N (chị T, chị L là con dâu), là hàng xóm của ông Mai Thanh T. Ông bà xác nhận lời trình bày của anh T, chị T nêu trên là đúng, đồng thời bổ sung thêm: Sau khi bị ông T xây hàng rào chặn mất lối đi về, anh chị N, L đã đi nhờ đất nhà vợ chồng con trai cả của ông bà là anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị T. Tuy nhiên, để về được đến nhà của mình, anh Nhất, chị L còn phải đi qua 01 đoạn đường đất đồi chiều dài khoảng hơn 100m, chiều rộng khoảng 01m (phần đường đất đồi nối tiếp với phần đường bê tông), hai bên đường là đất vườn ông bà trồng cây cối, do đó đoạn đường anh Nhất, chị L đi nhờ về nhà có chiều dài khoảng hơn 300m. Do anh Nhất, chị L không còn đường nào khác để về nhà, nên ông bà cho đi tạm qua đất của mình, chứ ông bà không cho anh Nhất, chị L đất để làm đường.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023, đã xác định được: Phần đất nguyên đơn yêu cầu được sử dụng làm lối đi có diện tích 1138,3m², chiều dài 259m, chiều rộng trung bình 3,5m, hình dạng lượn sóng, tại địa chỉ Thôn TT, xã T1,

thành phố Y , tỉnh Yên Bái. Trên phần đất này có xây dựng hai tường rào, tường rào 1 giáp đường liên xã, tường rào 2 giáp với phần đất anh Nhất, chị L đang quản lý, sử dụng. Về giá trị của tài sản tranh chấp, theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản, có trị giá là 116.799.050 đồng (trong đó đất trị giá 29.774.450 đồng; Phần tường rào, đường bê tông, rãnh thoát nước trị giá: 87.024.600 đồng). Các đương sự nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá.

Tại phiên toà sơ thẩm, anh Nhất, chị L đề nghị HĐXX buộc ông Mai Thanh T phải trả cho gia đình anh chị phần đất có tổng diện tích là 1138,3m², chiều dài là 259m, chiều rộng trung bình là 3,5m, hình dạng lượn sóng, theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định thực tế và tháo dỡ hai tường rào (tường rào 1 và 2) xây dựng trên đất, để gia đình anh chị có lối đi ra đường công cộng. Anh Nhất, chị L không nhất trí thanh toán giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tường rào đã xây trên đất cho ông Mai Thanh T vì cho rằng đất là lối đi chung của thôn, còn hàng rào được xây dựng trái phép trên phần đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; Các Điều 5; 157, 165, 227, 228, 235; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các Điều 170; 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn Văn N, chị Triệu Thị Luyện về việc buộc ông Mai Thanh T phải tháo dỡ các tường rào, trả lại phần đất (lối đi), có diện tích 1138,3m², chiều dài là 259m, chiều rộng trung bình là 3,5m, hình dạng lượn sóng, tại địa chỉ Thôn TT, xã T1, thành phố Y , tỉnh Yên Bái và các yêu cầu khác có liên quan (hoặc mở lối đi khác hoặc thanh toán khoản tiền 200.000.000đồng) (...)

2. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bị đơn đối với nguyên đơn số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và giải thích quyền nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự

* Ngày 22/4/2024 và ngày 07/5/2024 nguyên đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung toàn bộ bản án với các nội dung:

- Xác định lại quan hệ tranh chấp là “Quyền đòi lại tài sản”.
- Việc thu thập và đánh giá chứng cứ của tòa án cấp sơ thẩm không đúng bản chất sự việc, không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.
- Tòa án cấp sơ thẩm xâm phạm đến quyền tự định đoạt của người khởi kiện.

Từ đó, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng tuyên ông Mai Thanh T phải tháo dỡ toàn bộ công trình tường rào đã xây dựng, trả lại nguyên trạng lối đi cho gia đình và nhân dân.

* Ngày 22/4/2024 và ngày 07/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Cương, bà Năm kháng cáo và kháng cáo bổ sung toàn bộ bản án, đề nghị buộc

ông Mai Thanh T tháo dỡ tường rào, công trình xây dựng trên đất trả lại lối đi cho gia đình anh chị Nhất Luyến và nhân dân địa phương.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả lại lối đi, để gia đình anh chị Nhất Luyến có lối đi ra đường công cộng. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả lại lối đi, để gia đình anh chị Nhất Luyến có lối đi ra đường công cộng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án;

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND xã T - Chủ tịch, ông Trần Văn K xác định bản đồ năm 1997 đã thể hiện có con đường dài khoảng 90m, con đường đó thuộc quyền quản lý của UBND xã, bản đồ 2013 thể hiện có lối đi từ đường liên xã vào nhà anh chị Nhất Luyến và đồi rừng của các hộ nhưng đó là bản đồ phản ánh hiện trạng sử dụng đất, không phải bản đồ quy hoạch mới hay có căn cứ pháp lý mới để xác định, điều chỉnh ranh giới. Trên thực tế khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở thì có lối đi, nhưng với đất là vườn rừng, đất nông nghiệp thì không cấp lối đi. Các hộ dân có đất nên thỏa thuận để tạo lối đi chung cho thuận tiện việc sinh hoạt, canh tác. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo đảm việc quản lý sử dụng đất của Nhà nước.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ở các nội dung sau:

- Xác định thiếu người tham gia tố tụng;

- Thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

Các vi phạm này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự có liên quan, xâm phạm đến hoạt động quản lý đất đai của Nhà nước, mà không thể thực hiện bổ sung, khắc phục ở cấp phúc thẩm.

Đề nghị HĐXX áp dụng: Căn cứ khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11/4/2024, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 148 BLTTDS; Điều 29 NQ 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:

Do kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng và xác định quan hệ tranh chấp:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gửi trong thời hạn kháng cáo, đúng, đủ về hình thức và nội dung. Nên kháng cáo là hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố Y, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y, anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị T được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Tại bản đồ 1997 thể hiện ngoài phần lối đi qua bất động sản của bị đơn, còn có lối đi được tách rời, không nằm trong các thửa đất xung quanh có điểm cuối trùng với điểm đầu của thửa số 77 (thửa ao của ông Đ nay là ông T sử dụng) tính từ đường liên xã vào có độ dài khoảng 90m, do UBND xã T quản lý. Nên cần xác định quan hệ tranh chấp bao gồm cả tranh chấp về lối đi chung. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*” là thiếu quan hệ tranh chấp. Dẫn đến áp dụng không đầy đủ quy định của pháp luật, xác định thiếu người tham gia tố tụng. Theo các lời khai, biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Tân Thịnh, thành phố Yên Bái đều thể hiện: Việc ông Mai Thanh T xây dựng tường rào đã chắn lối đi làm ảnh hưởng đến các hộ dân có đời, nương, phần mộ gia đình trong khu vực không có lối đi vào. Trong đó, gia đình nguyên đơn không có lối đi vào nhà, các hộ dân gồm: chị Phan Thị Nhiệm, bà Đỗ Thị Duyên, bà Đoàn Thị Thuyết, chị Đặng Thị Hương, bà Trần Thị Xuân, ông Trần Văn Nhờ; ông Đoàn Vinh Quang... là các hộ dân đang sử dụng lối đi chung có từ trước năm 1997, trong đó có những hộ gia đình đang sử dụng đất có giáp ranh với lối đi chung gồm các hộ: Bà Trần Thị Xuân, ông Trần Văn Nhờ, ông Đoàn Vinh Quang... Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ. Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của họ.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Bản án sơ thẩm nhận định: “Phần đất tranh chấp (lối đi) chị L, anh Nhất yêu cầu ông Mai Thanh T phải trả lại có diện tích là 1138,3m², chiều dài là 259m, chiều rộng trung bình là 3,5m, tại địa chỉ... (các thửa đất nêu trên được xác định theo bản đồ địa chính năm 2013, tương ứng với các thửa đất số 109, 71, 75, 97 và 100 theo bản đồ địa chính năm 1997, đều nằm trong Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Mai Thanh T)”. Để từ đó đánh giá “lối đi...đều thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Mai Thanh T.

Việc nhận định như trên không phù hợp với nội dung của Sổ mục kê và tờ bản đồ địa chính 48-B-II năm 1997 và GCNQSDĐ của ông Trần Văn Đ (nay là ông T) là các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ: Các thửa đất số 97 và 100 đều do gia đình bà Trần Thị Xuân quản lý sử dụng, các thửa đất này không nằm trong số 11 thửa đất đã cấp GCN cho ông Trần Văn Đ (nay là ông T). Ngoài ra, trên bản đồ năm 1997 thể hiện người dân đang sử dụng các thửa đất hoang (chưa xác định chủ sử dụng) là khe đò, hùm độc làm lối đi lên nương đò (thửa 105) từ trước năm 1997 đến tháng 12-2022. Như vậy, việc đánh giá chứng cứ tại bản án sơ thẩm là chủ quan, chưa chính xác, không đúng với nội dung tài liệu có trong hồ sơ.

[2.2] Bản đồ năm 1997 thể hiện có một lối đi dài khoảng 90m từ đường liên xã vào đến thửa đất số 77 (là ao của ông Đ nay là của ông T). Bản đồ năm 2013 thể hiện có một con đường là nét đứt từ đường bê tông liên xã vào các nương, đò và vào nhà anh chị Nhất Luyến (bao gồm cả phần đường được thể hiện trong bản đồ năm 1997). Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2023 có lồng ghép bản đồ năm 1997 và bản đồ năm 2013 đều thể hiện con đường hiện đang tranh chấp có một phần là con đường đã được thể hiện trong các tờ bản đồ năm 1997 và 2013. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá tính pháp lý và nội dung của con đường được thể hiện trong hai bản đồ; không làm rõ với các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để xác định có hay không, cũng như ai, cơ quan nào quản lý con đường này.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đánh giá, nhận định theo hướng toàn bộ lối đi nằm trong đất của ông Mai Thanh T là chưa đầy đủ, thiếu thuyết phục.

[2.3] Bản đồ năm 2013 thể hiện con đường đang tranh chấp là nét đứt từ đường bê tông liên xã vào các nương, đò, nhà anh chị Nhất Luyến (Bao gồm cả phần đường được thể hiện trong bản đồ năm 1997). Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng (Theo phân tích tại mục [1.3]) nên chưa có căn cứ để làm rõ các hộ dân khác có sử dụng lối đi hay không.

Không xem xét, đánh giá nội dung các biên bản hòa giải tại xã Tân Thịnh cũng như ý kiến của phòng Quản lý đô thị... về bản đồ 1997 và bản đồ 2013, không đánh giá tính chính xác về lịch sử hình thành lối đi từ trước năm 1997 đến nay. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định con đường thể hiện trên bản đồ năm 2013 nằm toàn bộ trong các thửa đất của gia đình ông Mai Thanh T, do ông Mai Thanh T cho các hộ dân đi nhờ là không có căn cứ vững chắc.

[3] Từ các nhận định trên thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; xác định thiếu người tham gia tố tụng và đánh giá chứng cứ không đầy đủ. Các vi phạm này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Những sai sót này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên cần chấp nhận.

[5] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 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. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, chị Triệu Thị Luyến, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Anh Nhật, chị L được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0001843 ngày 26/4/2024 của Chi cục thi hành án thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT2-TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND Tp Yên Bái;
- Chi cục THADS Tp Yên Bái;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, HCTP.

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

Hoàng Hải Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Dũng

Đỗ Thu Hương

Hoàng Hải Anh