

Bản án số: 595/2024/DS-PT
Ngày 29/11/2024
V/v tranh chấp ngõ đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Vân Hương;

Ông Hồ Sỹ Hưng.

Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Vũ Thị Thúy, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 427/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp ngõ đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12668/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ dân phố số XX, phường Đằng H2, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Q1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số XC Hạ Đ1, phường Đông H4, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thanh Dạ Q2, sinh năm 1991; địa chỉ: Tòa nhà F, số XXA Phạm Hùng (ngõ Y Nguyễn H5), phường M, quận N, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh T1 – Văn phòng Luật sư Vạn B thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng YYY, tầng Y tòa nhà V, phường T2, quận N, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.2. Bà Lương Thị L2, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị L3; địa chỉ: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Năm 2021, bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng mảnh đất của bà Nguyễn Thị H6 thửa đất số 139a2, tờ bản đồ số 05, diện tích 90,5m², địa chỉ thửa đất: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng; do UBND quận Hải A cấp ngày 11/5/2011 cho bà Nguyễn Thị H6, số vào sổ cấp GCN CHO1923. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 08/12/2021 bà H1 đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) theo quy định của pháp luật.

Theo sơ đồ tại GCNQSDĐ thì ngõ đi chung nằm về hướng Nam ghé Bắc rộng 2m; phần ngõ đi chung này đi qua thửa đất của ông Nguyễn Ngọc L1 nằm liền kề thửa đất của bà H1. Sau khi mua, bà H1 cho bà Nguyễn Thị H6 thuê lại nhà đất 02 năm. Đến tháng 3/2023, bà H1 nhận lại nhà đất để sử dụng thì ông Nguyễn Ngọc L1 tự ý rào ngõ đi chung không cho bà H1 đi. Do hai bên không hòa giải được nên bà H1 đã làm đơn ra phường Đằng H2, quận Hải A đề nghị được giải quyết. UBND phường Đằng H2 đã mời hai bên lên để tìm hướng giải quyết nhưng không có kết quả.

Bà H1 khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải trả lại ngõ đi chung cho hộ liền kề là bà Nguyễn Thị H1. Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc L1.

Theo bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Lương Thị L2 trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc L1 có bố là cụ Nguyễn Ngọc L4; cụ L4 có diện tích đất thổ cư là 777m² tại phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng sử dụng từ trước năm 1980. Ngày 10/10/2003, cụ L4 đã chia tách và làm thủ tục tặng cho con là Nguyễn Ngọc L1 300m², Nguyễn Ngọc L5 300m², còn lại 177m² thì cụ L4 sử dụng. Việc chia đất đã được Ủy ban nhân dân phường xác nhận, Ủy ban nhân dân quận Hải A đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc L1 300m² đất ở, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05 GCNQSDĐ số 00752 cấp ngày 20/9/2004; Nguyễn Ngọc L5 300m² đất ở, thửa đất số 139a, tờ bản đồ số 05 GCNQSDĐ số 00751 cấp ngày 20/9/2004 và Nguyễn Ngọc L4 177m² đất ở, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 05 GCNQSDĐ số 00753 cấp ngày 20/9/2004. Trên các GCNQSDĐ của cả 3 thửa đất trên không thể hiện ngõ đi; trên thực tế cụ L4, ông L5 vẫn sử dụng lối đi qua nhà của ông L1 như hiện trạng.

Sau này, ông L5 (anh ông L1) đã tặng cho lại thửa đất của ông L5 cho cụ L4 và cụ L4 đã tách thửa đất này thành 03 thửa khác nhau để tặng cho con gái là Nguyễn Thị H6, Nguyễn Thị L3 và Nguyễn Thị H7. Sau khi tặng cho các con gái thửa đất trên thì các chị em trong gia đình vẫn sử dụng lối đi qua nhà ông L1. Quá trình sử dụng đất, bà L6 đã mở lối đi rộng khoảng 02m đi trên đất nông nghiệp phía sau nhà. Khoảng năm 2021, bà H6 thì bán đất cho bà Nguyễn Thị H1. Đến năm 2023, ông L1 đã rào lại ngõ đi qua phần đất của ông bởi vì ông L1 cho rằng phần diện tích ngõ đi này đang nằm trên thửa đất ông đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2003.

Ông L1 cho rằng, trước đây đều là người trong nhà nên ông vẫn đồng ý để mọi người sử dụng lối đi này làm lối đi chung; bà H1 không phải là người trong nhà nên ông L1 không đồng ý cho bà H1 sử dụng lối đi này. Trong trường hợp bắt buộc phải cắt phần đất này làm ngõ đi chung thì ông L1 yêu cầu bà H1 phải bồi thường cho ông L1 số tiền là 40.000.000 đồng/1m² lấy bao nhiêu đất nhà ông L1 làm ngõ đi chung thì phải bồi thường bấy nhiêu; ông L1 không yêu cầu bà L6 phải trả tiền liên quan đến ngõ đi chung.

Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Hải A trình bày:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

Cụ Nguyễn Ngọc L4 có mảnh đất thổ cư tại phường Đằng H2 của gia đình sử dụng từ trước năm 1980 có diện tích là 777m². Trước khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đã chia tách cho các con Nguyễn Ngọc L1 300m², Nguyễn Ngọc L5 300m², còn lại 177m². Giấy chia đất lập vào ngày 10/10/2003 và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận cùng ngày. Sau đó Ủy ban nhân dân quận Hải A đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc L1 300m² đất ở, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05; GCNQSDĐ số 00752 cấp ngày 20/9/2004; Nguyễn Ngọc L5 300m² đất ở, thửa đất số 139a, tờ bản đồ số 05 GCNQSDĐ số 00751 cấp ngày 20/9/2004 và Nguyễn Ngọc L4 177m² đất ở, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 05 GCNQSDĐ số 00753 cấp ngày 20/9/2004; cả 3 thửa đất nêu trên không thể hiện ngõ đi.

Sau đó, ông L5 tặng cho bố là cụ L4 toàn bộ quyền sử dụng đất được bố chia nêu trên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 xác nhận ngày 20/6/2009 và cụ L4 được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ (đối với thửa đất được tặng cho này) số CH 00757 ngày 23/8/2010. Khi lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho cụ L4, Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 đã lập trích đo có thể hiện phần ngõ đi của thửa đất rộng 2m đi qua đất của ông L1 và ông L1 cũng đã ký vào biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông L1 chưa làm thủ tục đăng ký biến động phần diện tích đất làm ngõ đi trên thửa đất của mình.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận tặng cho từ con trai Nguyễn Ngọc L5, ông Nguyễn Ngọc L4 tách thửa đất ra thành 3 thửa đất và sử dụng phần diện tích $14,3 \times 2 = 28,6\text{m}^2$ làm ngõ đi cho 3 thửa đất

được tách ra. Ba thửa đất được tách ra ông Nguyễn Ngọc L4 đã tặng cho 3 người con gái Nguyễn Thị H6 90,5m², được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01923 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị L3 90,5m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01921 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị H7 90,4m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01922 ngày 11/5/2011.

Hiện tại chỉ có thửa đất của bà Nguyễn Thị H7 chưa có nhà trên đất còn lại các thửa đất đã có nhà trên đất.

Bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H6, đã đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo hồ sơ số 003887.CN.003 ngày 08/12/2021.

Cụ L4 và các người con gái được tặng cho đất đều sử dụng ngõ đi chung đi qua thửa đất của ông L1 từ trước đến nay không tranh chấp gì và hiện trạng vẫn là ngõ đi chung. Các thửa đất này chỉ có một lối đi duy nhất là đi qua thửa đất của ông L1. Vì vậy khi lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho cụ L4 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của con trai ông Nguyễn Ngọc L5 thì Ủy ban nhân dân phường kiểm tra hiện trạng là ngõ đi nên lập hồ sơ thêm phần ngõ đi theo hiện trạng mà không kiểm tra phần diện tích đất ngõ đó đã được cấp GCNQSDĐ cho ông L1. Khi bà Nguyễn Thị H1 có Đơn gửi Ủy ban nhân dân phường giải quyết ngõ đi, Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 mới phát hiện ra ngõ đi chung của 4 thửa đất hiện tại nằm trong phần đất đã được cấp GCNQSDĐ.

Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị L3 trình bày: Bà L6 là chủ thửa đất số 139a1 và 139a, đều có diện tích 90,4m²; địa chỉ thửa đất: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng. Các thửa đất trên có nguồn gốc là của cụ L4 (bố bà L6) tách thửa 139a diện tích 300m² thành 3 thửa đất và sử dụng phần diện tích 14,3 x 2 = 28,6m² làm ngõ đi cho 3 thửa đất được tách ra. Ba thửa đất được tách ra cụ L4 đã tặng cho 3 người con gái Nguyễn Thị H6 90,5m², được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01923 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị L3 90,5m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01921 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị H7 90,4m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01922 ngày 11/5/2011. Đến năm 2023, bà H7 đã làm thủ tục tặng cho thửa đất của mình cho bà L6; bà H6 đã chuyển nhượng thửa đất của mình cho bà Nguyễn Thị H1.

Trước đây, gia đình cụ L4 vẫn sử dụng lối đi chung qua nhà ông L1. Sau này, bà L6 đã mở lối đi riêng vào thửa đất của mình. Bà L6 cho rằng lối đi của vào các thửa đất của bà đang sử dụng không liên quan gì đến lối đi của thửa đất bà H1 và thửa đất của bà L6 không phải sử dụng lối đi qua thửa đất của ông L1. Bà L6 đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà L6 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng thể hiện:

Thửa đất số 139a2, tờ bản đồ số 05, diện tích 90,5m², địa chỉ thửa đất: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng được ra tách thửa 139a diện tích 300m² của cụ Nguyễn Ngọc L4.

Quá trình sử dụng thửa đất 139a, cụ L4 đã làm thủ tục chia thửa đất của mình thành 3 thửa đất và sử dụng phần diện tích 14,3 x 2 = 28,6m² làm ngõ đi cho 3 thửa đất được tách ra. Cụ L4 đã tặng cho 3 người con gái Nguyễn Thị H6 90,5m², được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01923 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị L3 90,5m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01921 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị H7 90,4m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp GCNQSDĐ số CH 01922 ngày 11/5/2011. Sau này bà H6 đã chuyển nhượng thửa đất của mình cho bà H1; ngày 02/8/2023, bà H7 đã tặng cho thửa đất của mình cho bà L6.

Thực tế, phần ngõ đi hiện trạng qua nhà ông L1 là ngõ đi chung của các thửa đất 140, 139a, 139a1, 139a2. Việc bà L6 tự ý mở lối đi riêng để ra đường nội bộ trong khu tái định cư điểm số 3 là không phù hợp với quy định của pháp luật; phần đất này nằm trong quy hoạch dự án công viên cây xanh phường Đằng H2.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định định giá tài sản: Phần diện tích 200m² đất thổ cư có giá thị trường là 40.000.000 đồng/1m²; phần diện tích 100m² ghi đất vườn tạp có giá là 140.000 đồng/1m²; giá trị vật kiến trúc trên đất là 4.861.600 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông Nguyễn Ngọc L1 phải trả lại phần ngõ đi chung của thửa đất. Rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông L1. Đồng ý hỗ trợ công sức xây dựng tôn tạo ngõ đi chung cho gia đình ông L1 số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Hải A có ý kiến: Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật theo hướng xác định các thửa đất phía trong được đi ngõ rộng 02 m qua thửa đất nhà ông L1 như lịch sử để lại cũng như các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ liền kề phía trong. Mặc dù, phần ngõ đi chung nằm trong thửa đất nhà ông L1 đã được cấp GCNQSDĐ. Trong trường hợp buộc ông L1 phải trả lại ngõ đi chung cũng không cần phải hủy GCNQSDĐ mà chỉ cần yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Hải A và cơ quan có thẩm quyền chính lý biến động đất đai bằng việc cấp đổi lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật bởi vì căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, trường hợp này không thuộc trường hợp phải thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 144; Điều 147; Điều 217; khoản 2 Điều 224; khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 245, 254 Bộ luật Dân sự; Điều 23, Điều 170, Điều 171 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05, diện tích 300m²; tại địa chỉ: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng; do Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp cho ông Nguyễn Ngọc L1 có số vào sổ 00752 ngày 20/9/2004.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xác định phần diện tích 28,6m² theo các mốc 1-1'-25'-25-1 (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo) tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05, diện tích 300m²; tại địa chỉ: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng; do Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp cho ông Nguyễn Ngọc L1 có số vào sổ 00752 ngày 20/9/2004 là ngõ đi chung của các thửa 140, 139a, 139a1, 139a2 tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng.

Các đương sự có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân quận Hải A và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đề nghị chỉnh lý biến động đất đai bằng hình thức cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc gia đình ông Nguyễn Ngọc L1 phải tháo dỡ phần tường bao ngăn cách ngõ tại các mốc 1-25 và không được cản trở việc đi lại của các hộ gia đình giáp ranh với đoạn ngõ trên. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Chấp nhận sự tự nguyện của của bà Nguyễn Thị H1 thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc L1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/6/2024, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của

bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích 28,6m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông L1, trường hợp bà H1 muốn có ngõ đi thì buộc bà H1 bồi thường cho ông L1 40.000.000đ/m² x 28,6m², ông L1 có trách nhiệm đăng ký biến động.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 đề nghị bác yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của các đương sự; quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 28/7/2023, bà Nguyễn Thị H1 có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải phá dỡ tường rào, trả lại lối đi chung và đề nghị hủy GCNQSDĐ có số vào sổ 00752 ngày 20/9/2004 do Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp cho ông Nguyễn Ngọc L1. Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Hủy GCNQSDĐ có số vào sổ 00752 ngày 20/9/2004 do Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp cho ông Nguyễn Ngọc L1 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05, diện tích 300m² tại địa chỉ: Khu 3 Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng. Xét, yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L1, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất xác định: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 777m² tại phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Ngọc L4 (bố đẻ ông Nguyễn Ngọc L1). Ngày 10/10/2003, cụ L4 đã làm đơn tách hộ và chia đất cho các con, được Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 xác nhận cùng ngày; cụ thể: Cụ L4 sử dụng 177m²; tặng cho con trai là ông Nguyễn Ngọc L1 sử dụng 300m²; ông Nguyễn Ngọc L5 sử dụng 300m². Ủy ban nhân dân quận Hải A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L1 300m² đất thổ cư (trong đó có 200m²

đất ở và 100m² đất vườn tạp), thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00752 cấp ngày 20/9/2004, Nguyễn Ngọc L5 300m² đất thổ cư (trong đó có 200m² đất ở và 100m² đất vườn tạp), thửa đất số 139a, tờ bản đồ số 05, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00751 cấp ngày 20/9/2004 và Nguyễn Ngọc L4 177m² đất ở, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 05, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00753 cấp ngày 20/9/2004. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả 3 thửa đất trên không thể hiện ngõ đi. Tuy nhiên, từ sau khi tách đất cụ L4, ông L5 và ông L1 vẫn sử dụng lối đi có chiều rộng khoảng 02m qua thửa đất nhà ông L1.

Sau đó ông Nguyễn Ngọc L5 tặng cho bố là cụ Nguyễn Ngọc L4 toàn bộ quyền sử dụng đất được bố chia nêu trên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 xác nhận ngày 20/6/2009 và cụ L4 được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 139a, tờ bản đồ số 05) số CH 00757 ngày 23/8/2010. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L4 có thể hiện phần ngõ đi qua đất của gia đình ông L1 có chiều rộng 2m.

Năm 2011, cụ L4 tách thửa đất số 139a, tờ bản đồ số 05 thành 3 thửa và tặng cho 3 người con gái là: Nguyễn Thị H6 90,5m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01923 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị L3 90,5m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01921 ngày 11/5/2011; Nguyễn Thị H7 90,4m² được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01922 ngày 11/5/2011. Trong các giấy chứng nhận trên chỉ thể hiện một lối đi duy nhất qua thửa đất của ông L1 có chiều rộng 2m. Năm 2021, bà H6 bán nhà cho bà Nguyễn Thị H1. Sau khi biết bà H1 mua lại đất của bà H6, ông L1 đã xây tường rào phân chia thửa đất, bịt kín lối đi không cho bà H1 sử dụng lối đi qua thửa đất của ông. Năm 2022, cụ Lê Thị Chi (vợ cụ L4) và bà Nguyễn Thị L3 đã mở đường ra lối đi tuyến 4) không sử dụng lối đi qua nhà ông L1 nữa. Năm 2023, bà Nguyễn Thị H7 đã làm thủ tục tặng cho thửa đất của mình cho bà Nguyễn Thị L3.

[2.2] Xét yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải phá dỡ tường và trả lại lối đi chung của bà Nguyễn Thị H1:

Ông Nguyễn Ngọc L1 cho rằng phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 22/12/2023 xác định có chiều rộng 02m, dài 14,3m, diện tích là 28,6m² đã được Ủy ban nhân dân quận Hải A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 140 tờ bản đồ số 5 của ông Nguyễn Ngọc L1 không thể hiện lối đi chung của các thửa 140, 139a, 139a1, 139a2 tờ bản đồ số 5 nên ông không đồng ý mở lối đi chung theo yêu cầu của bà H1. Tuy nhiên, căn cứ vào lịch sử sử dụng các thửa đất, lời khai của các đương sự và xác minh tại chính quyền địa phương thì có căn cứ xác định: Kể từ khi cụ L4 chia tách thửa đất cho 02 con trai là Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L5 vào năm 2003; thì cụ L4, ông L5, ông L1

đã sử dụng lối đi chung rộng 02m qua thửa đất nhà ông L1, phần ngõ đi chung qua nhà ông L1 là lối đi duy nhất của các thửa đất. Tuy nhiên, do có thiếu sót trong quá trình làm hồ sơ tách thửa, Ủy ban nhân dân quận Hải A đã không trừ phần đất làm ngõ đi chung mà cấp liền vào diện tích đất cho ông Nguyễn Ngọc L1 và ông Nguyễn Ngọc L5.

Năm 2009 sau khi ông L5 làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất của mình cho cụ L4. Trong quá trình làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 15/11/2008 Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 đã lập trích đo thể hiện phần ngõ đi qua thửa đất của ông Nguyễn Ngọc L1 có chiều rộng 2m theo đúng hiện trạng sử dụng đất và ông Nguyễn Ngọc L1 cũng đã ký vào biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất xác định có ngõ đi chung rộng 2m qua thửa đất của ông đang sử dụng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc L1 chưa làm thủ tục đăng ký biến động phần diện tích đất làm ngõ đi trên thửa đất của mình.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc L1 thừa nhận có ngõ đi chung như hiện trạng kể từ khi chia tách đất năm 2003 chỉ khi mẹ và các anh, chị, em của ông mở lối đi khác, không sử dụng lối đi này thì ông xây tường rào lại không đồng ý cho bà H1 sử dụng. Bà Nguyễn Thị L3 xác định có mở một lối đi riêng cho các thửa đất 139a1; 139a2 ra đường nội bộ trong khu tái định cư điểm số 3 và không sử dụng lối đi chung qua thửa đất của ông L1. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường Đằng H2 và Ủy ban nhân dân quận Hải A đều khẳng định lối đi do bà L6 tự ý mở nằm trên phần đất nông nghiệp chưa được chính quyền cho phép, không phù hợp với quy hoạch và nằm trong dự án quy hoạch công viên cây xanh. Phần ngõ đi chung qua thửa đất nhà ông Nguyễn Ngọc L1 như hiện trạng là lối đi duy nhất của các thửa 140, 139a, 139a1, 139a2 tờ bản đồ số 05; địa chỉ: Khu 3, Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc: Buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải tháo tường ngăn giữa thửa đất 140 và 139a2 để không cản trở việc đi lại vào các thửa 139a, 139a1, 139a2 tờ bản đồ số 05; địa chỉ: Khu 3, Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng có căn cứ, đúng pháp luật.

Do có cơ sở xác định diện tích đất 28,6m² thuộc diện tích ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngõ đi chung nên cần điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L1. Các đương sự có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân quận Hải A và cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đề nghị chỉnh lý biến động đất đai bằng hình thức cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L1 về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 phải bồi thường phần diện tích đất 28,6m² lối đi chung cho gia đình ông, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, ông L1 đều thừa nhận ngõ đi chung được tạo lập từ khi chia tách đất năm 2003 cho đến nay và gia đình ông vẫn đồng ý để cho cụ

L4 cùng các chị em là bà H6, bà H7, bà L6 sử dụng lối đi chung này không yêu cầu những người này phải thanh toán cho gia đình ông L1 giá trị liên quan đến việc sử dụng ngõ đi chung. Hiện đây là lối đi chung duy nhất của các thửa 140, 139a, 139a1, 139a2 tờ bản đồ số 5 địa chỉ: Khu 3, Lũng Đ2, phường Đằng H2, quận Hải A, Hải Phòng. Các hộ gia đình ông L1, bà H1, bà L6 đều sử dụng phần ngõ đi chung nên cùng phải có trách nhiệm đối với việc tạo dựng lối đi chung. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 50.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà H1 cần ghi nhận, thể hiện một phần công sức của bà H1 đóng góp vào việc tạo lập lối đi chung. Do đó, việc gia đình ông L1 yêu cầu bà H1 phải bồi thường toàn bộ phần đất ngõ đi chung qua thửa đất của gia đình ông là không có căn cứ chấp nhận.

Theo lời khai của các đương sự có trong hồ sơ đều thể hiện, phần tường bao và phần ngõ bê tông qua thửa đất nhà ông L1 là do công sức xây dựng tôn tạo của vợ chồng ông L1 nên những người sử dụng phần ngõ đi chung này cùng phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông L1. Theo kết quả thẩm định, định giá tài sản thì công sức xây dựng vật kiến trúc trên thửa đất của gia đình ông L1 là 4.861.600 đồng. Do các hộ ông L1, bà H1, bà L6 đều sử dụng phần ngõ đi chung này nên mỗi người phải thanh toán 1/3 giá trị ngõ đi chung bằng 1.620.533 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bản thân ông L1 không yêu cầu bà L6 phải chi trả phần này. Xét yêu cầu này của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lương Thị L2 là tự nguyện, không bị ai ép buộc nên cần được chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc L1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L1. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp, cần chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc L1 phải nộp 300.000 đồng, được đối trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000464 ngày 24/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Vân Hương

Hồ Sỹ Hưng

Lê Thị Thúy Bình

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thúy Bình