

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 64/2020/DS - PT

Ngày 15 - 9 - 2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Long

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Bà Cù Thị Ngọc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị L - sinh năm: 1959, (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố X, phường T, TP. Sầm Sơn, Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H - sinh năm: 193, (vắng mặt).

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

- Ông Vũ Như H- sinh năm: 1962, (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị T- sinh năm: 1969, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP. Sầm Sơn, Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Hòa: Bà Nguyễn Thị T(văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trương Thị L trình bày:

Bà L là thân nhân liệt sỹ Vũ Thăng C nên được nhà nước ưu tiên cấp cho 01 lô đất ở có thu tiền với diện tích là 105m² đã được UBND TP. Sầm Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 429743, ngày 18/6/2009, địa chỉ: khu phố T, phường T, TP. Sầm Sơn, Thanh Hóa mang tên bà. Bà được bàn giao đất vào khoảng năm 2004, có các phòng ban chính quyền đến đo đạc cắm mốc, khi đó khu vực này là đất ruộng, không có lối đi của gia đình bà H như hiện nay mà chỉ thấy bờ ruộng. Sau khi được nhà nước cấp đất, gia đình bà chưa có điều kiện để xây nhà nên để trống. Đến năm 2011 bà phát hiện gia đình bà H ở phía sau đã tự mở lối đi trên đất của bà. Lối đi chiếm phần đất của gia đình bà mặt ngang đường Đ rộng khoảng 0,5m, chiều rộng phía sau là 1m, chiều sâu 21m, tổng diện tích khoảng 15m². Khi phát hiện sự việc, bà đề nghị gia đình bà H phải trả lại phần đất trên nhưng gia đình bà H không trả với lý do nhà bà H phải có đường đi ra. Trong khi đó, nhà bà H cũng có một lô đất mặt đường Đ giáp đất nhà bà nối vào khu đất cũ nhưng gia đình bà H không lấy để làm lối đi mà lấy đất nhà bà và đất nhà ông T để làm lối đi. Tranh chấp đất giữa hai gia đình, bà đã khiếu nại yêu cầu Ủy ban phường T giải quyết nhiều lần nhưng đều không có kết quả. Vì vậy, nay bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà H trả lại phần đất lấn chiếm cho bà.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người được Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H., Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Như H ủy quyền trình bày:

Gia đình bà an cư 07 đời nay trên thửa đất 478 bao gồm nhà thờ tổ dòng họ Vũ Như và nhà ở. Thửa đất này, phía Nam giáp gia đình ông O, phía Tây và Tây Nam giáp gia đình ông V và ông X, phía Bắc một phần giáp gia đình bà T, một phần giáp đường liên thôn, phía Đông giáp ruộng hợp tác xã nông nghiệp và có một con ngõ rộng 2m, dài 30m duy nhất đi xuyên qua ruộng ra đường cái nay là đường Đ. Ngõ đi này là phần diện tích đất Bà L đang khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại, bà cho rằng ngõ đi này gia đình bà đã sử dụng từ thời xa xưa, từ trước khi Bà L mua đất thì không thể có chuyện gia đình bà lấn chiếm đất của Bà L được. Nếu gia đình bà giao ngõ đi lại cho Bà L thì nhà thờ tổ của gia đình bà sẽ không có lối đi ra. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Thu thập chứng cứ tại chính quyền địa phương, UBND phường T cung cấp: Tại phần diện tích đất gia đình bà H đang sử dụng làm lối đi trên phần đất được cấp GCNQSDĐ cho Bà L trước đó không phải là đất hợp pháp của gia đình bà H mà là bờ ruộng thuộc thửa đất màu số 480 do HTX quản lý. Căn cứ hồ sơ 299, thửa đất của gia đình bà H có diện tích 1090.0m² được xác định có đường đi chính là phía Bắc, đây là con đường dân sinh của cả cộng đồng dân cư Khu phố T (là phố Lê Thị H hiện nay). Cạnh phía Bắc khu đất có chiều dài 24m tiếp giáp với đường dân cư và là lối đi chính vào khu đất bà H. Việc bà H tự san, tách hộ cho các con nhưng không chủ động bố trí ngõ đi dẫn đến hiện nay không có lối đi là do phía gia đình bà. Phần đất hiện tại bà H sử dụng làm lối đi ra đường Đ trước khi được cấp

cho Bà L là bờ ruộng thuộc đất nông nghiệp không nằm trong thửa đất ở của bà H. Lối đi này hiện nay chỉ có mình bà H sử dụng, không đi chung với hộ gia đình nào khác. Trong quá trình thực hiện quy hoạch mặc bằng số 201 lối đi này đúng vào vị trí của lô số 14, 15, thời điểm này UBND xã lúc đó đã tạo điều kiện xem xét cấp cho gia đình bà H con trai là ông H1 vợ là bà T 01 lô số 16 liền kề lô đất của Bà L và có cạnh phía Tây giáp thửa đất số 478 của gia đình bà H đang sử dụng. Tranh chấp xảy ra, bà T đã có đơn khiếu nại đòi đất ngõ đi tại Lô 14, 15 của gia đình ông T và bà L, đã được giải quyết khiếu nại theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 720/QĐ-UBND ngày 09/5/2012 UBND TP. Sầm Sơn và Quyết định giải quyết khiếu nại số 2423/QĐ-UBND ngày 01/8/2012 UBND tỉnh Thanh Hóa khẳng định việc khiếu nại của bà là không có căn cứ.

Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất đang tranh chấp có kết quả như sau: Lối đi rải bê tông đá từ đường Đ vào nhà bà H có diện tích 37,8m² có tứ cận: Phía Bắc dài 21m nằm trên phần đất của bà L; Phía Nam dài 21m nằm trên đất của ông T; Phía Tây rộng 1,8m giáp đất của bà H; Phía Đông rộng 1,8m giáp đường Đ. Diện tích đất tranh chấp là một phần trong lối đi trên, có diện tích và tứ cận: Phía Đông rộng 0,8m giáp đường Đ; Phía Tây rộng 1,1m giáp khi đất nhà bà H; Phía Nam dài 21m giáp đất gia đình ông T; Phía Bắc dài 21m nằm trên phần đất của bà L. Tổng diện tích là 19,95m². Lối đi này trước đây là bờ ruộng, gia đình bà H tự mở làm lối đi. Giá đất vị trí tranh chấp theo QĐ số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa là 6.000.000đ/m² (hiện tại không có giao dịch trên khu vực cần định giá nên thống nhất xác định đơn giá đất theo khung giá nhà nước).

Tại Bản án số 09/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Sầm Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 235, Điều 273 và Điều 147 BLTTDS. Điều 166 và Điều 175 BLDS. Điều 55, Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 LĐĐ. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất có diện tích 19,95m² hiện tại bà H đang sử dụng làm lối đi cho bà Trương Thị L được quyền sử dụng, đất có tứ cận như sau: Phía Đông rộng 0,8m giáp đường Đ; Phía Tây rộng 1,1m giáp đất của gia đình bà H; Phía Nam dài 21m giáp đất gia đình ông T; Phía Bắc dài 21m nằm trên phần đất của Bà L được nhà nước cấp theo GCNQSD đất số AP 429743, ngày 18/6/2009 của UBND thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ phần rải bê tông đá trên diện tích đất 19,95m² trên để trả lại đất cho bà Trương Thị L (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 20/7/2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị T kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án số 09/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, yêu cầu công nhận phần diện tích 19,95m² là ngõ đi lâu đời của gia đình bà H.

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo quy định của BLTTDS. Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét nội dung kháng cáo:

Về nguồn gốc đất gia đình bà H: Theo bản đồ 299/TTg, thửa đất 478, tờ BĐ số 02, có diện tích 1090.0m², đăng ký chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Theo hồ sơ địa chính 382 lập năm 1996 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 18, có diện tích 1162m² đăng ký chủ sử dụng là ông Vũ Đình B. Cả hai hồ sơ địa chính trên đều không thể hiện ngõ đi riêng về phía đông, mà đều được xác định có đường đi chính là phía Bắc, đây là con đường dân sinh của cả cộng đồng dân cư Khu phố T (là phố Lê Thị H hiện nay). Cạnh phía Bắc khu đất có chiều dài 24m tiếp giáp với đường dân cư và thửa 479 và là lối đi chính vào khu đất nhà bà H; Phía Tây và Nam giáp với các thửa số 476, 477 và 482 là đất các hộ liền kề; Phía Đông giáp thửa 480 là đất màu do HTX quản lý, phần diện tích 37,8m² lối đi hiện nay bà H đang sử dụng đi ra đường Đ là bờ ruộng nằm trong thửa đất 480 này. Năm 1991 bà H tự chia nhỏ đất cho 2 người con phần đất phía Bắc và mở ngõ đi về phía Bắc, còn phần đất phía Đông bà H vẫn ở tự mở ngõ đi về phía Đông đến đường Đ mà không được sự đồng ý của chính quyền địa phương, do thói quen gia đình bà H vẫn đi bằng ngõ tự mở về phía Đông đi ra đường Đ. Vợ chồng ông Vũ Như H là con trai cả của bà H nên vợ chồng sống cùng bà H.

Ngày 31/10/2002, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt mặt bằng khu dân cư và chia lô đất cho các hộ dân, có họp lấy ý kiến khu dân cư và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Lối đi tự phát của gia đình bà H rơi vào vị trí lô 14, 15, nên UBND đã cấp cho gia đình bà H 1 lô 16 liền kề với lô đất của Bà L để làm lối đi, nhưng gia đình bà H không sử dụng lô đất 16 này làm lối đi mà vẫn tiếp tục đi lối đi cũ, lối đi này chỉ có mình gia đình bà H sử dụng.

Xét thấy, việc gia đình bà H khiếu nại gia đình bà đã đi lối đi này 7 đời nay nên không đồng ý trả lại đất cho Bà L là không có căn cứ vì: Theo bản đồ 299, bản đồ 382 thửa đất gia đình bà H rộng 1162m² có chiều rộng mặt đường T 24m, khi phân chia đất thành 3 phần cho các con, gia đình bà H không theo quy hoạch đất đai mà tự ý phân chia, nên phần đất hiện bà H đang ở không mở lối đi ra đường T mà theo thói quen từ trước bà H vẫn đi bằng lối đi qua ruộng ra đường Đ là không đúng quy hoạch quản lý đất đai qua các thời kỳ, do là lối đi qua ruộng nên chính quyền địa phương không có ý kiến gì, đây cũng là một sai sót của chính quyền địa phương đã để cho người dân tự phát mở lối đi không theo quy hoạch tại địa phương, dẫn đến khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng sau này. Hiện nay toàn bộ khu đất có diện tích 1164m² vẫn thuộc quyền sở hữu của bà H, do đó việc tạo lập 1 lối đi ra đường T là có thể và phù hợp với quy định, nhưng gia đình bà H không thực hiện. Diện tích lối đi thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 429743, ngày 18/6/2009. Cấp sơ thẩm chấp nhận đơn của bà L, buộc gia đình bà H phải tháo dỡ bê tông, trả lại đất cho gia đình Bà L là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[3]. Về án phí: Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận nhưng do bị đơn là bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS.

* Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 147 BLTTDS. Điều 166 và Điều 175 BLDS. Điều 55, Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất có diện tích 19,95m² hiện tại bà H đang sử dụng làm lối đi cho bà Trương Thị L được quyền sử dụng, đất có tứ cận như sau: Phía Đông rộng 0,8m giáp đường Đ ; Phía Tây rộng 1,1m giáp đất của gia đình bà H; Phía Nam dài 21m giáp đất gia đình ông T; Phía Bắc dài 21m nằm trên

phần đất của Bà L được nhà nước cấp theo GCNQSD đất số AP 429743, ngày 18/6/2009 của UBND thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ phần rải bê tông đá trên diện tích đất 19,95m² trên để trả lại đất cho bà Trương Thị L (có sơ đồ kèm theo).

2. Án phí DSPT: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TP Sầm Sơn;
- Chi cục THADS TP Sầm Sơn;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thủy