

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 62/2019/DS-PT

Ngày 06 - 11 - 2019

V/v yêu cầu mở lối đi qua bất động
sản liền kề, buộc tháo dỡ và di dời
công trình trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuệ;

Các Thẩm phán: Ông Lê Xuân Sơn;

Ông Cao Đức Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019 về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và di dời tài sản trên đất do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C; địa chỉ: Thôn AĐ, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1978, địa chỉ: Thôn AĐ, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2019. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K; địa chỉ: Thôn DM II, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn DM II, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn DM II, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Bà Trần Thị V, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn AD, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện HL, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ H - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HL, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2019. Vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lý Thị K O – Công chức Địa chính – Xây dựng – Nông nghiệp và Môi trường xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn, theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019 Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Trọng K, sinh năm 1954. Vắng mặt.

2. Ông Lành Văn M, sinh năm 1955. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm 1955. Vắng mặt,

Cùng địa chỉ: Thôn AD, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn.

- Người kháng cáo: Ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K là bị đơn.

- Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Lư Thượng T là chủ sử dụng thửa đất số 146, ông Nguyễn Đức T là chủ sử dụng thửa đất số 147, bà Lư Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ 05, tại thôn AD, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn, theo lời khai của các nguyên đơn. Nguồn gốc các thửa đất là do ông cha để lại. Từ trước năm 1986, để đi từ đường quốc lộ 1A vào phần đất của ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C, ba hộ gia đình vẫn thường đi theo con đường qua thửa đất số 11, 12 của vợ chồng ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K. Trước đây, ban quản lý hợp tác xã cũng đi vào khai thác ao cá, dùng xe máy kéo chở thức ăn, chở thực phẩm cho cá và chở thóc lúa đều đi lại theo con đường này. Đến năm 2004 ông T, bà K kê đá, đổ đất, lấn chiếm xây tường bao vào một phần diện tích đất của các hộ vẫn thường xuyên đi lại và không cho các hộ này đi lại nên hai bên xảy ra tranh chấp từ đó. Hiện nay diện tích phần đường đi qua đất nhà ông Nguyễn Đức T vào các thửa đất số 146 và thửa đất số 149 vẫn còn lối đi. Từ khi ông T, bà K đổ đất, lấn chiếm xây tường bao thì ba hộ gia đình không có đường đi vào bãi, các hộ phải đi qua phần đất trống của ông T, bà K. Ngoài con đường tranh chấp còn có một lối mòn thả trâu bò đi qua lại ở phần đất tiếp giáp ao đi ra

đường dân sinh (qua thửa 131 của nhà ông T, bà K) nhưng hiện nay lối đi này cũng không còn và cũng đã bị gia đình nhà ông T, bà K lấn chiếm xây kè đá chắn hết. Ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T, bà Lư Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi qua thửa đất số 11, 12 của ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K.

Theo lời khai của các bị đơn. Về nguồn gốc thửa đất số 11, 12 năm 2001 ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K nhận chuyển nhượng 04 thửa đất số 11, diện tích 160m²; thửa đất số 10, diện tích 116 m²; thửa đất số 08, diện tích 134 m²; thửa đất số 09, diện tích 258 m² và 01 rẻo đất bờ ruộng dùng để trồng màu, diện tích khoảng 20m² cùng thửa đất số 11 tại thôn AĐ, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn với ông Đỗ Văn T (đã chết năm 2015) và bà Trần Thị V. Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng viết tay và có chữ ký xác nhận của hai bên. Các thửa đất số 08, 09, 10, 11 ông T, bà K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), đối với rẻo đất bờ ruộng khoảng 20m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và kiểm tra hiện trạng diện tích các thửa đất chỉ ghi diện tích theo các số thửa 8, 9, 10, 11 và một rẻo đất bờ ruộng sử dụng để trồng màu diện tích khoảng 20m², còn tổng diện tích giao nhận chuyển nhượng là bao nhiêu thì không đo đạc cụ thể. Gia đình ông T, bà K vẫn đang quản lý và sử dụng diện tích đất này từ năm 2001 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 11 và 12 và buộc di dời phần móng xây bằng đá và các tài sản khác trên đất. Nếu các hộ gia đình này không còn lối đi nào khác và theo quy định của pháp luật buộc gia đình bà phải mở lối đi thì ông bà cho mở lối đi theo bờ kè đá tiếp giáp ao, đi qua thửa đất số 131 và thửa đất số 07 và phải bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho ông bà theo giá thị trường. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà K cho biết, sau khi mua đất của bà Trần Thị V và ông Nguyễn Xuân P, ông bà đã xây bờ kè, tường bao xung quanh diện tích đất đã mua và thực hiện đổ đất, tầng nền, trong đó có cả diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V không có yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án. Bà V cho rằng từ trước đến nay không có con đường mà phía nguyên đơn đang yêu cầu mở, các hộ gia đình này đi vào bãi canh tác là đi theo các bờ ruộng ở phía trong, nay một bên là ao, một bên là xây kè đất của ông T bà K, lối đi này hiện nay không còn nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T (là mẹ của ông Lư Thượng T) cho rằng mẹ chồng của bà đã canh tác trên thửa đất 146 từ năm 1960. Đến năm 1970 khi được mẹ giao lại đất bà tiếp tục canh tác và vẫn đi con đường hiện đang tranh chấp để vào bãi. Đến năm 2009 bà cho ông Lư Thượng T quản lý sử dụng đất này và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Trần Thị V bán đất cho ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K đã bán cả con đường bà vẫn đi lại để vào thửa đất hiện nay. Khoảng năm 2003 khi ông Nguyễn Văn T (chồng bà Trần Thị V) đang xây tường bao thì bà đã có ý kiến yêu cầu ông T không được xây lấn vào con đường thì ông T đồng ý. Sau đó do

bà bạn đi làm nên không để ý nữa. Đến năm 2008 thì bà mới biết đất đã bán cho ông T, bà K từ năm 2001. Năm 2008 khi hòa giải tại xã thì ông T đã nhất trí phá tường rào trả lại con đường vào đất bãi cho gia đình bà nhưng từ đó đến nay vẫn chưa tháo dỡ.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện HL trình bày: Đối với thửa đất số 12, bản đồ số 10, diện tích $40m^2$, mục đích sử dụng đất chuyên dùng (đất bờ) theo sổ mục kê sử dụng đất thửa đất này chưa được quy chủ tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính (bản đồ đo đạc năm 1996). Theo biên bản làm việc ngày 01/11/2016 của Ủy ban nhân dân xã SH thì thửa đất số 12 do bà Trần Thị V sử dụng (bà V được bố để Trần Văn T để lại sử dụng). Năm 2001 ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị V bán cho bà Phạm Hồng K (có giấy tờ viết tay năm 2001). Vị trí ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C đề nghị mở lối đi gồm một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Hồng K (thửa đất số 11 tờ bản đồ địa chính số 10 xã SH) và một phần thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 12 tờ bản đồ địa chính số 10 xã SH). Đối với thửa đất số 12 tờ bản đồ địa chính số 10 xã SH thì Ủy ban nhân dân huyện không quản lý và theo kế hoạch sử dụng đất năm 2019 đều là đất ở tại nông thôn. Kiểm tra tờ bản đồ địa chính số 10 xã SH đo đạc năm 1996 tại khu đất nêu trên không thể hiện đường đi. Đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 xã SH, diện tích $40m^2$ (theo kết quả thẩm định tại chỗ thực tế ngày 07/6/2019 thửa đất số 12 có diện tích $39m^2$) có sự chênh lệch $01m^2$ nguyên nhân do hiện trạng thay đổi và sai số đo đạc giữa các lần đo.

Theo ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã SH thì thửa đất số 12, tờ bản đồ địa chính số 10, diện tích $40m^2$ qua kiểm tra sổ mục kê đất đai, sổ địa chính xã SH chưa có ai đăng ký, kê khai sử dụng. Tuy nhiên, theo giấy chuyển nhượng viết tay ghi ngày 15/4/2001 ngoài các thửa 8, 9, 10, 11 ra bà V còn ghi chuyển nhượng 01 rẻo đất bờ ruộng dùng để trồng màu có diện tích khoảng $20m^2$, diện tích đất này không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chính là thửa đất số 12, diện tích là $40m^2$. Ủy ban nhân dân xã SH không quản lý thửa đất số 12 và theo hiện trạng do gia đình bà Phạm Hồng K và ông Hoàng Như T quản lý sử dụng từ năm 2001. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của các hộ ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C hiện nay không có lối đi nào khác ngoài lối đi mà các nguyên đơn yêu cầu mở. Qua kiểm tra thực địa thấy rằng: Với hai lối đi theo các bên yêu cầu, theo quan điểm Ủy ban nhân dân xã thấy lối đi qua thửa đất số 12 và thửa đất số 11 tiếp giáp đất của ông Lành Văn M là lối đi thuận tiện nhất tiện nhất cho ba hộ gia đình nguyên đơn đi lại.

Người làm chứng ông Nguyễn Trọng K là công nhân xã viên lái máy vận chuyển lúa của Hợp tác xã trước năm 1980; năm 1985 làm phó chủ nhiệm kiêm tài vụ hợp tác xã G; năm 1987 làm chủ nhiệm hợp tác xã xác định, trong suốt quá trình làm trong ban quản lý hợp tác xã G đến năm 2001 ông vẫn đi theo con đường mà hiện nay anh Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C yêu cầu mở, giáp đất nhà ông Lành Văn M và giáp bờ ruộng bà Trần Thị V. Hàng năm các hộ gia đình có bãi ở phía trong vận chuyển lúa bằng xe trâu, xe cải

tiên theo con đường đó. Khi Hợp tác xã còn hoạt động hàng năm tập thể vẫn cử người đi phát bờ để đi lại. Ngoài con đường đi lại hiện nay nguyên đơn yêu cầu mở lối đi, trước đây ở phía tiếp giáp ao có một lối đường mòn trâu bò đi lại vào theo bờ ruộng tiếp giáp bờ ao của các cụ, lối này xe cải tiến không đi được, lối đi này hiện nay đã không còn.

Lời khai của người làm chứng ông Lành Văn M: Theo văn bản ngày 13/7/2016 do nguyên đơn cung cấp, ông Lành Văn M công nhận từ trước đến nay có con đường vào ao, con đường đó giáp bờ rào nhà ông, một bên giáp ruộng bà V. Trong các lời khai sau tại Ủy ban nhân dân xã, ông M thay đổi lời khai cho rằng từ trước đến nay không có con đường đi qua bờ ruộng nhà bà V và tiếp giáp đất của ông. Trước đây các hộ gia đình có đất bên trong đi lại theo lối bờ ao đi vào.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2019, diện tích đất các nguyên đơn ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10, diện tích 39m² và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 10, diện tích 16m² tại thôn AĐ, xã SH, huyện HL có tổng diện tích là 55m², có giá trị 82.500.000 đồng. Diện tích đất mà bị đơn ông T bà K cho mở lối đi qua các thửa đất số 131, tờ bản đồ số 05, diện tích 59,7m² và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, diện tích 4,7m² tại thôn AĐ, xã SH, huyện HL. Tổng diện tích là 64,4m² có giá trị 64.400.000 đồng.

Tài sản trên thửa đất gồm: Trên thửa đất số 12 có 15 cây chuối có giá trị là 235.000 đồng và trên thửa đất số 11, 12 có tường xây kè bằng đá là 16,2m³ có giá trị 6.038.258 đồng; trên thửa đất số 131 và thửa đất số 07 có móng xây kè bằng đá là 57,52m³, có giá trị là 21.439.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản: Theo yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là 88.773.258 đồng; theo yêu cầu của bị đơn cho mở lối đi là 85.839.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh Lạng Sơn, đã căn cứ vào khoản 14 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175; Điều 275, 357 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K mở lối đi chung cho các hộ gia đình ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C với tổng diện tích là 55m², có chiều rộng là 1,8m, chiều dài phía Nam giáp đất của ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K là 29,13m, phía Bắc giáp đất của ông Lành Văn M 30,38m. Trong đó qua thửa đất 11 diện tích 16m² và thửa đất số 12 diện tích 39m² thuộc tờ bản đồ địa chính số 10 xã SH, huyện HL, đất tại thôn AĐ, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn. Lối đi có các phía tiếp giáp sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 11 của hộ ông T bà K dài 8,2m và giáp thửa đất số 12 dài 20,91m; phía Nam giáp thửa

đất 149a của hộ ông Lành Văn M dài 30,38m; phía Đông giáp đường dân sinh thôn Ao Đầu dài 1,8m; phía Tây giáp thửa đất 147 của hộ ông Nguyễn Đức T dài 2,7m (tính vuông góc 1,8m).

Bác yêu cầu ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C yêu cầu buộc di dời tài sản trên đất.

Buộc ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C phải liên đới bồi thường diện tích $16m^2$ tại thửa số 11, tờ bản đồ 10 và 15 cây chuối, $16,2m^3$ xây kè bằng đá, tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 30.273.258đ (ba mươi triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm năm mươi tám đồng). Mỗi người phải bồi thường cho ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K là 10.091.086đ (mười triệu không trăm chín mươi một nghìn không trăm tám sáu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết mở lối đi cho nguyên đơn vào phần cuối bãi đất đi vào bãi của ba hộ gia đình ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C; yêu cầu việc đền bù giá trị đất phải được tính theo thỏa thuận giữa hai bên. Viện kiểm sát tỉnh Lạng Sơn kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông T là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 189, khoản 1 Điều 190 Bộ luật tố tụng dân sự; bản án sơ thẩm chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự đối với việc tháo dỡ phần tường bao trên đất, gây khó khăn cho việc thi hành án; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ đối với thửa đất số 12, xã SH, huyện HL, tỉnh Lạng Sơn; chưa giải quyết hết đối với diện tích $40m^2$ của thửa đất số 12; bản án sơ thẩm quyết định chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản không đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm tuyên án phí dân sự sơ thẩm chưa đầy đủ. Phần Quyết định của bản án không căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về lối đi là chưa đảm bảo đúng quy định.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các bên đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị và có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng các quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, thủ tục tại phiên tòa... Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10, xã SH, huyện HL mà đã chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của bị đơn, do vậy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Thửa đất số 12 không phải lối đi chung, điều này phù hợp với ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện HL rằng trên lối đi chung không thể hiện trên bản đồ địa chính, hiện nay gia đình ông T, bà K đang quản lý sử dụng diện tích đất này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giá trị khi bồi thường cho gia đình ông T, bà K đối với diện tích đất tại thửa số 12 là chưa đảm bảo.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm chỉ có phần kê đá, không thể hiện có tường bao, đồng thời phần quyết định của bản án sơ thẩm không giải quyết hết về yêu cầu tháo dỡ, di dời tường bao là chưa xem xét hết yêu cầu của đương sự, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với phần chênh lệch về diện tích thửa đất số 12 là 40m² hay 39m² đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện HL để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nguyên đơn ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T, bà Lư Thị C, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị K có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị V, ông Vũ Hoàng, bà Lý Thị K O vắng mặt, đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với ông Nguyễn Xuân P là người đã bán thửa đất số 131 cho ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án xác định việc mua bán đất giữa ông P và vợ chồng ông T, bà K đã xong, ông P không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên xác định ông Nguyễn Xuân P tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Ngoài ra, tại phiên tòa vắng mặt người làm chứng ông Nguyễn Trọng K, Lành Văn M. Xét thấy, sự vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến quá trình xét xử vụ án, họ đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng diện tích đất của các nguyên đơn là thửa đất số 146, 147, 149 bị vây bọc bởi các thửa đất số 07, 8, 9, 11, 12, 131 hiện ông Hoàng Như T và bà Phạm Hồng K đang quản lý và sử dụng, không có lối đi ra đường công cộng, trên lối đi mà các nguyên đơn yêu cầu mở có tài sản của bị đơn. Hiện nay, các hộ gia đình của nguyên đơn đang phải đi nhờ vào thửa đất trống của bị đơn để vào phần đất của mình. Do vậy việc mở lối đi qua bất động sản của bị đơn là cần thiết theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và buộc di dời tài sản trên đất” theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Để mở lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý nhất cần xem xét cụ thể các yếu tố về diện tích, chiều dài, các yếu tố cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra cho bất động sản có mở lối đi. Theo đó, đối với lối đi do các nguyên đơn yêu cầu mở qua thửa đất số 11, 12, ông Nguyễn Đức T xác nhận hiện nay trên đất của ông T vẫn đang có con đường để đi từ thửa đất số 11, 12 vào đất của nhà ông T, bà C. Đối với lối đi mà bị đơn cho các nguyên đơn mở qua thửa đất số 131 và 07, cần xác định nếu mở qua lối đi này thì các hộ ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C có thể mở lối đi cho các hộ để ra thửa 131 hay không? Qua đó so sánh mức độ thiệt hại và mức đền bù cần thiết đối với mỗi người theo hai phương án mở lối đi. Việc ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C (nếu có) thỏa thuận về lối đi qua bất động sản của mình thì Tòa án phải xem xét, thẩm định xác định diện tích lối đi này để giải quyết trong cùng một vụ án.

[4] Đối với yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất: Tại đơn khởi kiện của các nguyên đơn có yêu cầu mở lối đi và di dời tường bao xây bằng đá diện tích khoảng 8,94m² và tường bao xây cay có diện tích khoảng 28m². Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định ngày 07/6/2019 xác định trên đất tranh chấp có một mặt kè tiếp giáp với nhà ông Lành Văn M có khối lượng 16,2m³, không thể hiện phần tường xây cay. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K xác định do các nguyên đơn nhầm lẫn giữa tường bao và kè đá nên khi khởi kiện yêu cầu di dời tường bao và kè đá, tuy nhiên khi thẩm định tại chỗ thì chỉ có tổng diện tích là 16,3m³ kè đá. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá phần kè đá là không thể di dời không ảnh hưởng đến việc đi lại của các nguyên đơn, khi gia đình bị đơn lấn chiếm thửa đất số 12 là lối đi chung các nguyên đơn biết nhưng không ngăn chặn, không báo chính quyền địa phương nên buộc nguyên đơn phải bồi thường giá trị tài sản này cho bị đơn theo kết quả xem xét thẩm định thực tế, bác yêu cầu buộc di dời tài sản trên đất của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng đối với phần kè tiếp giáp với nhà ông Lành Văn M có khối lượng 16,2m³ là phù hợp, nhưng không buộc di dời tài sản các cây chuối trên đất là thiếu sót khó khăn cho việc thi hành án.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng có những lời khai mâu thuẫn nhau về nguồn gốc thửa đất số 11, 12. Phía nguyên đơn và những người làm chứng do nguyên đơn cung cấp khẳng định lối đi qua thửa số 11, 12 có nguồn gốc là do ông cha để lại. Từ trước năm 1986, để đi từ đường quốc lộ 1A vào phần đất của ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C, ba hộ gia đình vẫn thường đi theo con đường qua thửa đất số 11, 12. Trước đây, ban quản lý hợp tác xã cũng đi vào khai thác ao cá, dùng xe máy kéo chở thức ăn, chở thực phẩm cho cá và chở thóc lúa đều đi lại theo con đường này. Đến năm 2004 ông T, bà K kè đá, đổ đất, lấn chiếm xây tường bao vào một phần diện tích đất của các hộ vẫn thường xuyên đi lại và không cho các hộ ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C đi lại, các hộ phải đi qua phần đất trống của ông T, bà K. Phía bị đơn và những người làm chứng do bị đơn cung cấp khẳng định nguồn gốc thửa đất số 11, 12 là do vợ

chồng ông T, bà K nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị V, từ trước đến nay không có lối đi qua thửa đất số 11, 12; các hộ ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T và bà Lư Thị C vẫn đi qua lối đi ở thửa số 131 phía sát bờ ao. Để làm rõ mâu thuẫn này cần thu thập hồ sơ về nguồn gốc thửa đất số 11,12 của bà Trần Thị V, xem xét bà Trần Thị V có quyền chuyển nhượng đối với những bất động sản này hay không, từ đó có căn cứ để giải quyết việc bồi thường giá trị bất động sản.

[6] Tại phiên tòa, ông Hoàng Như T khai, sau khi mua đất với bà Trần Thị V vợ chồng ông đã thực hiện đổ đất, tăng nền nên hiện nay thửa đất của nhà ông đã cao hơn so với trước đây khoảng 1,5 mét trên các thửa đất số 11 và 12. Đây là tình tiết mới, vì tại Tòa án cấp sơ thẩm, trong hồ sơ chưa thể hiện về khối lượng đất mà vợ chồng ông T, bà K đã đổ đất trên diện tích Tòa án chấp nhận mở lối đi cho các nguyên đơn.

[7] Bảo đảm thực hiện nguyên tắc hai cấp xét xử; đồng thời để có căn cứ đánh giá vụ án một cách toàn diện, khách quan, giải quyết hết các yêu cầu của đương sự trong vụ án và đảm bảo quyền lợi, quyền kháng cáo của các đương sự cần xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện HL giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Nhận định này cũng phù hợp với ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa.

[8] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nên ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh Lạng Sơn giữa nguyên đơn ông Lư Thượng T, ông Nguyễn Đức T, bà Lư Thị C và bị đơn ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và di dời tài sản trên đất.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Như T, bà Phạm Hồng K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Như T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0000121 ngày 17/9/2019; hoàn trả cho bà Phạm Hồng K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0000120 ngày 17/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HL, tỉnh Lạng Sơn.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện HL, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. HL, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; HCTP; TDS; KTNV và THA.

Phạm Văn Tuệ