

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **100/2022/DS-PT**
Ngày: 05-8-2022
V/v: “*Tranh chấp lối đi chung*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022 tại Hội trường 5 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2022/QĐ-PT ngày 14/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2022/QĐ-PT ngày 12/5/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 155/2022/QĐPT-DS ngày 09/6/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 190/2022/QĐPT-DS ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng X, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Xóm B, khu H, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Trương Đức T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Võ C, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị C sinh năm 1954.

Cùng cư trú: ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Dương Hùng T, sinh năm 1966 và bà Trương Thị N, sinh năm 1963.

Cùng cư trú: ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ngân hàng thương mại cổ phần T.

Địa chỉ: phường T, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quang Đ sinh năm 1988 – Trưởng phòng giao dịch Đ. (Theo văn bản ủy quyền số 1877/2021/QĐ-PL ngày 09/7/2021).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Thị D.

(Bà D, ông X, bà H, ông T có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phan Thị D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đức T, ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị C (bà C ủy quyền cho ông Phan Văn T), ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N cùng thống nhất trình bày như sau:

Hiện bà Phan Thị D và ông Trương Đức T có thửa đất số 113 tờ bản đồ 19 xã H, huyện B giáp ranh với thửa đất số 122 và thửa 119 tờ bản đồ 19 xã H, huyện B của ông Nguyễn Trọng X và bà Nguyễn Thị H. Từ trước đến nay bà D và ông T sử dụng chung lối đi với ông X và bà H đối với diện tích 357,7m² thuộc một phần thửa đất số 122, 119 tờ bản đồ 19 xã H (trong đó 42,9m² thuộc thửa 122 và 314,8m² thuộc thửa 119), ngoài lối đi trên bà D và ông T không còn lối đi nào khác ra đường công cộng. Nguồn gốc thửa 119 do ông Dương Hùng T, bà Trương Thị N chuyển nhượng đất cho ông X và bà H, thửa 122 do ông Võ C, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng cho ông X và bà H, trước khi chuyển nhượng thửa 122 và thửa 119 cho ông X và bà H thì ông T, bà N, ông C, bà C đã thỏa thuận cho bà D và ông T sử dụng chung lối đi này cho đến nay. Ngoài ra, bà D và ông T còn cho ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N đi chung và đi nhờ qua thửa 113 của bà D và ông T để vào đất phía trong canh tác. Quá trình sử dụng, bà D có thuê người đổ đất, san lấp con đường với số tiền 20.000.000 đồng, đang đổ

đất thì bị ông X ngăn cản và sau đó ông X đã dựng 02 trụ bê tông trên đất không cho bà D và ông T sử dụng lối đi chung.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2019, nguyên đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Ngày 26/01/2021 nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp lối đi chung”; Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận 357,7m² đất thuộc thửa đất số 122, 119 tờ bản đồ 19 xã H, huyện B là tài sản chung của bà D, ông Trương Đức T và ông Nguyễn Trọng X, bà Nguyễn Thị H; Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu ông X và bà H phải tháo dỡ 02 trụ bê tông tọa lạc trên đất tranh chấp. Bà D không yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng, chi phí đồ đất, san lấp con đường trong vụ án này. Các đương sự là ông Trương Đức T, ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn. Nguyên đơn và các đương sự không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Trọng X và bà Nguyễn Thị H (bà H ủy quyền cho ông X) trình bày:

Phần diện tích 357,7m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 122, 119 tờ bản đồ 19 xã H, huyện B là tài sản hợp pháp của ông X và bà H. Nguồn gốc thửa 122 do ông X và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Võ C và bà Nguyễn Thị C vào năm 2017 và thửa 119 do ông X và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Dương Hùng T và bà Trương Thị N vào năm 2019, khi nhận chuyển nhượng không có thỏa thuận điều kiện gì, hiện ông, bà đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất. Năm 2020 bà D tự ý đồ đất làm lối đi nên ông ngăn cản, sau đó ông dựng 02 trụ bê tông để bảo vệ đất của ông. Nay đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ông bà không còn yêu cầu nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ C trình bày: Thửa đất số 122 tờ bản đồ 19 xã H được vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ cho ông X và bà H vào năm 2017, khi chuyển nhượng hai bên không có thỏa thuận điều kiện gì, hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng đất trên nên vợ chồng ông không còn liên quan đến vụ án này. Thửa đất 122 giáp ranh với thửa đất 119 của ông T, bà N và thửa 113 của bà D, ông T. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông X và bà H thì ông đã thấy bà D, ông T đi vào thửa đất 113 của mình trên lối đi có chiều ngang khoảng 1,5m thuộc thửa đất 119 sát ranh thửa đất 122 của ông. Ông khẳng định, con đường thuộc thửa 119 chứ không thuộc thửa 122 nên không liên quan đến ông. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hùng T trình bày: Thửa đất số 119, tờ bản đồ 19 xã H được vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ cho ông X và bà H vào năm 2019, khi chuyển nhượng hai bên không có thỏa thuận điều kiện gì, hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng đất trên nên vợ chồng ông không còn liên quan đến vụ án này. Tuy nhiên,

vào khoảng năm 2010 ông có thỏa thuận miệng cho bà D và ông T đi nhờ qua thửa đất 119 để bà D và ông T vào thửa đất 113 của mình để canh tác, lối đi có chiều ngang từ 01m đến 02m chạy dọc ranh thửa đất số 119 và giáp ranh thửa đất số 122. Khi chuyển nhượng thửa đất trên thì ông có nói việc này cho ông X biết và ông X đồng ý cho bà D và ông T tiếp tục đi nhờ chứ vợ chồng ông không cho bà D và ông T lối đi này và cũng không thỏa thuận làm lối đi chung. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần T trình bày: Hiện thửa đất số 122, 119 tờ bản đồ 19 xã H ông X và bà H đang thế chấp hợp pháp để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần T, đây là tài sản hợp pháp của ông X và bà H nên đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N, bà Nguyễn Thị C không đến Tòa làm việc và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân huyện Trảng Bom đã căn cứ Điều 6, Điều 26; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D đối với ông Nguyễn Trọng X và bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp lối đi chung” đối với diện tích 357,7m² đất thuộc thửa đất số 122, 119 tờ bản đồ 19 xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (17,18,19,20,30,31,32,33,7,8,34,35,36,37,38,39,40,17) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2661/2020 ngày 01/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/11/2021, nguyên đơn bà Phan Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì lối đi đang tranh chấp theo bà Phan Thị D chỉ dẫn nằm trên các thửa đất 119, 122 tờ bản đồ số 19 xã

H, huyện B, có diện tích là 357,7m², được giới hạn bởi các điểm (17, 18, 19, 20, 30, 31, 32, 33, 7, 8, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 17). Trong đó thửa đất 119 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Dương Hùng T, bà Trương Thị N, thửa số 122 cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận QSD đất cho ông Võ C, bà Nguyễn Thị C nhưng đều đã bán cho ông Nguyễn Trọng X, bà Nguyễn Thị H, được chỉnh lý sang tên tại trang 4 trên giấy chứng nhận QSD đất (bút lục số: 192, 195). Theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2661/2020 ngày 01/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh B thì không thể hiện có con đường đi trên thửa đất 119, 122 từ bản đồ số 19 xã H, huyện B (bút lục 207). Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 16/3/2021, ông Dương Hùng T là người bán đất cho ông X trình bày “Khoảng năm 2010 bà D mới xin tôi đi nhờ một con đường cố định có chiều ngang từ 01 đến 02 mét cặp theo ranh đất của tôi, giáp ranh đất ông C để vào thửa 113 để canh tác, việc bà D xin đi nhờ chỉ thỏa thuận miệng...Tôi có thỏa thuận miệng với ông X sau khi nhận chuyển nhượng, ông X có toàn quyền quyết định đối thửa đất 119, tuy nhiên tôi có cho ông X biết trước đây tôi có cho bà D, ông T đi nhờ trên con đường đang tranh chấp có chiều ngang khoảng 1,5 mét, nay ông X có cho đi nhờ nữa hay không là do ông X quyết định” (bút lục số: 297, 297a). Căn cứ theo bản đồ địa chính và lời trình bày của ông T, xác định không có con đường đi qua hai thửa đất 119, 122 mà bà D đang tranh chấp với ông X. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Phan Thị D kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị N, ông Võ C, bà Nguyễn Thị C, ông Dương Hùng T, bà Trương Thị N, Ngân hàng thương mại cổ phần T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Nguồn gốc diện tích 357,7m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 122, từ bản đồ 19 xã H, huyện B do ông Nguyễn Trọng X, bà Nguyễn Thị H nhận

chuyển nhượng từ ông Võ C và bà Nguyễn Thị C vào năm 2017 và thửa 119, tờ bản đồ 19 cũng do ông X và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Dương Hùng T và bà Trương Thị N vào năm 2019. Hiện phần đất này bà Phan Thị D và ông T sử dụng làm lối đi để đi vào thửa đất 113 của ông, bà. Tuy nhiên, sau khi ông X, bà H nhận chuyển nhượng từ ông C, bà C; ông T, bà N các bên chuyển nhượng đất không có thỏa thuận điều kiện gì và từ trước đến nay không ai có tranh chấp về việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đứng tên ông Nguyễn Trọng X và bà Nguyễn Thị H, ông X và bà H đang quản lý đất trên. Theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2661/2020 ngày 01/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Trảng Bom thì không thể hiện có con đường đi trên thửa đất 119, 122 tờ bản đồ số 19 xã H, huyện B.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 16/3/2021 của ông Dương Hùng T là người bán đất cho ông Nguyễn Trọng X trình bày “Khoảng năm 2010 bà D mới xin tôi đi nhờ một con đường cố định có chiều ngang từ 01 đến 02 mét cặp theo ranh đất của tôi, giáp ranh đất ông C để vào thửa 113 để canh tác, việc bà D xin đi nhờ chỉ thỏa thuận miệng...Tôi có thỏa thuận miệng với ông X sau khi nhận chuyển nhượng, ông X có toàn quyền quyết định đổi thửa đất 119, tuy nhiên tôi có cho ông X biết trước đây tôi có cho bà D, ông T đi nhờ trên con đường đang tranh chấp có chiều ngang khoảng 1,5 mét, nay ông X có cho đi nhờ nữa hay không là do ông X quyết định” (bút lục số 297, 297a).

Căn cứ theo bản đồ địa chính và lời trình bày của ông T, xác định không có con đường đi qua hai thửa đất 119, 122 tờ bản đồ số 19 xã H mà bà D đang tranh chấp với ông X. Việc nguyên đơn bà Phan Thị D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đức T, ông Phan Văn T, ông Đình Văn T, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị N cùng xác định: Diện tích 357,7m² đất tranh chấp trên là tài sản chung của bà D, ông T và ông X, bà H nhưng các đương sự không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày và không được ông X, bà H, ông T, ông C thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông X, bà H vẫn đồng ý để cho bà D, ông T đi nhờ.

Án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, bà D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Nên giữ nguyên án sơ thẩm.

Các phần khác của án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định: Ông X đồng ý chịu chi phí xác minh số tiền 1.000.000đ. Ông X đã nộp xong.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D đối với ông Nguyễn Trọng X và bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp lối đi chung” đối với diện tích 357,7m² đất thuộc thửa đất số 122, 119 tờ bản đồ 19 xã H, huyện B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (17,18,19, 20, 30, 31, 32, 33, 7, 8, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,17) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2661/2020 ngày 01/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom.

2. Về án phí: Bà Phan Thị D phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại lai số 0006842 ngày 08/01/2020, số 0000521 ngày 23/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom. Hoàn trả cho bà Phan Thị D 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006842 ngày 08/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

3. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Trảng Bom (2);
- Chi cục THADS H.Trảng Bom (1);
- Dương sự (7);
- Lưu (6).

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

(đã ký)

Phạm Thị Xuân Đào