

Bản án số: 466/2020/DS-PT

Ngày: 16/12/2020

V/v Tranh chấp lỗi đi chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 438/2020/TLPT-DS ngày
16/10/2020 về việc "Tranh chấp lỗi đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án
nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 489/2020/QĐ-PT ngày
30/11/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Định, sinh năm 1967.

HKTT: TDP số 2, Mễ Trì Hạ, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Trú tại: Số 38, ngõ 14 Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Công Hòa, sinh năm 1958

HKTT: Xóm 2, thôn Hạ, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Trú tại: Số 3 ngách 14/30 Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ
Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu Thư (chồng bà Nguyễn Thị Định), sinh năm 1964

Trú tại: Số 38, ngõ 14 Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Đinh Thị Ngừng (vợ ông Nguyễn Công Hòa), sinh năm 1954

Trú tại: Số 3 ngách 14/30 Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận
Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công Hòa và bà Đinh Thị Ngừng
là ông Nguyễn Công Hồi, sinh năm 1959; HKTT và trú tại: TDP số 3 Mễ Trì Hạ,
phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

(Theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2019 được lập tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, Thành phố Hà Nội)

3. Anh Nguyễn Thế Hùng, sinh năm 1979

4. Chị Nguyễn Thị Mậu, sinh năm 1978

5. Cháu Nguyễn Thế Đức, sinh năm 2005

6. Cháu Nguyễn Tuấn Minh, sinh năm 2009

Anh Hùng, chị Mậu là đại diện theo pháp luật của cháu Đức, cháu Minh.

Cùng trú tại: Ngõ 14 Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Định là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Nguyên đơn; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Với mong muốn có một lối đi để sử dụng đi ra ngõ đường làng để thuận tiện cho việc đi lại và sinh hoạt của gia đình, gia đình bà có đặt vấn đề mua của gia đình ông Hòa một phần diện tích đất với mục đích để ông Hòa cho gia đình bà có một lối đi khác ra đường làng. Trên cơ sở đó, ngày 10/9/2007, ông Nguyễn Công Hòa và vợ là bà Đinh Thị Ngừng có thỏa thuận bán cho gia đình bà một phần đất ở liền kề với thửa đất của gia đình bà. Theo chiều rộng mảnh đất của ông Hòa tiếp giáp với gia đình ông Nguyễn Hữu Khương và gia đình anh Nguyễn Hữu Thư cùng ở địa chỉ trên, kéo tiếp theo chiều rộng mảnh đất tiếp giáp mảnh đất ở của gia đình ông Đỗ Duy An và gia đình bà.

Phần thực tế bán với chiều rộng là 2m15 và chiều dài là 10m40. Tổng diện tích là 22,36m² với giá bán 18.000.000 đồng bằng 402.480.000 đồng. Hợp đồng được các bên ký kết không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại Hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận *“phần quản lý ngõ đi từ cổng đi ra cổng ngõ đường làng thuộc quản lý toàn bộ của ông Nguyễn Công Hòa, gia đình anh Nguyễn Hữu Thư được đi chung ngõ với ông Nguyễn Công Hòa, gia đình anh Nguyễn Hữu Thư không có quyền cản trở đòi chia tách ngõ đi, muốn thay đổi cho ai đi chung cùng ngõ phải được quyền đồng ý của gia đình ông Nguyễn Công Hòa. Bên mua gia đình anh Nguyễn Hữu Thư thực hiện đúng và đầy đủ những thỏa thuận mua bán đất ở đã ghi trên và chịu hoàn toàn thủ tục về mua bán”*.

Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận tại hợp đồng, gia đình bà đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông Hòa (có giấy biên nhận), gia đình ông Hòa đã giao phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà và thực hiện theo đúng cam kết để cho gia đình bà một lối đi chung ra đường làng kể từ năm 2007 cho đến nay.

Qua nhiều năm thực tế sử dụng, năm 2007 gia đình bà đã xây dựng ngôi nhà cao tầng kiên cố trên một phần diện tích đất của gia đình và toàn bộ diện tích 22,36m² đất đã nhận chuyển nhượng của ông Hòa. Việc đi lại ngõ đi chung không có tranh chấp, mâu thuẫn xảy ra.

Với mong muốn bảo vệ an ninh, an toàn cho gia đình, ông Hòa đã dựng cổng và sử dụng khóa để khóa cửa cổng. Mặc dù, không có thỏa thuận hay bất cứ thông báo cho gia đình bà biết nhưng việc làm này của ông Hòa là hoàn toàn phù

hợp để đảm bảo an ninh và gia đình bà cũng ủng hộ. Tuy nhiên, ông Hòa lại không giao chìa khóa khóa cổng cho gia đình bà nên mỗi lần cần phải đi ra ngoài hay có người muốn vào nhà thì bà đều phải “nhờ” ông Hòa mở cổng cho đi. Từ đó, phát sinh mâu thuẫn giữa gia đình bà và gia đình ông Hòa đối với việc sử dụng phần ngõ đi chung như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Hai gia đình không tự hòa giải được nên đã yêu cầu tổ dân phố hòa giải cho các bên nhưng cũng không thành.

Sau khi hòa giải tranh chấp tại tổ dân phố không thành, gia đình bà tiếp tục gửi đơn yêu cầu hòa giải đến Ủy ban nhân dân phường Mỹ Trì với các nội dung yêu cầu:

- Gia đình ông Hòa phải có trách nhiệm phối hợp với gia đình bà thực hiện thủ tục tách, nhập thửa đất đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho gia đình bà

- Ông Hòa phải giao chìa khóa cổng để nhà bà được sử dụng chung theo đúng thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng mua bán ngày 10/7/2007 là để gia đình bà được đi chung ngõ.

Ủy ban nhân dân phường Mỹ Trì tổ chức hòa giải cho 2 hộ gia đình. Kết quả tại buổi hòa giải gia đình ông Hòa đồng ý phối hợp cùng gia đình bà làm thủ tục tách, nhập thửa đất theo đúng quy định của pháp luật còn về phần ngõ đi gia đình ông Hòa không đồng ý để gia đình bà đi như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù tranh chấp ngõ đi chung chưa được giải quyết, nhưng ngay sau khi buổi hòa giải kết thúc, gia đình ông Hòa đã tiến hành lấy gỗ rào lối đi đang tranh chấp ngăn cản việc đi lại của gia đình bà. Gia đình bà đã gửi đơn lên UBND phường yêu cầu giải quyết hành vi trái pháp luật của ông Hòa và UBND phường đã ra quyết định yêu cầu ông Hòa xem xét hủy bỏ rào gỗ để gia đình bà tạm thời sử dụng đợi đến khi có kết luận cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền nhưng ông Hòa không thực hiện theo chỉ đạo của UBND phường Mỹ Trì.

Ngày sáng ngày 28/9/2019 ông Hòa đã dỡ hàng rào gỗ để xây dựng tường gạch kiên cố, mặc dù gia đình bà phản đối nhưng gia đình ông Hòa vẫn tiến hành xây dựng bức tường cao 3m ngăn cản việc đi lại của gia đình bà. Việc xây dựng tường cao không những làm ảnh hưởng đến việc đi lại mà còn ảnh hưởng đến việc thoát nước của gia đình bà bởi lẽ nếu chỉ gặp một trận mưa là gia đình bà sẽ bị ngập trong biển nước do đường thoát nước đã bị ông Hòa xây kín.

Nay, bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Hòa bà ngừng chấm dứt hành vi trái pháp luật, phải phá tường đã xây dựng để thực hiện đúng thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng là để cho gia đình bà đi chung ngõ và giao cho gia đình bà chìa khóa để mở cổng ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và không được cản trở việc đi lại của gia đình bà. Gia đình bà cũng có thiện chí thỏa thuận với gia đình ông Hòa tại Tòa án để có thể giải quyết vụ việc.

*** Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày :**

Ngày 10/9/2007 ông Hòa có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Thư Định, địa chỉ: Số 38 ngõ 14, TDP số 2, Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội 22,36m² đất ở liền kề với giá tiền 18.000.000 đồng/m². Kích thước chiều dài: 10,4 m, kích thước chiều rộng: 2,15m. Tổng diện tích: 10,4 m x 2,15 m = 22,36 m². Tổng số tiền vợ chồng ông bà Thư Định thanh toán cho ông Hòa là

402.480.000 đồng theo giấy giao nhận tiền bán đất ở liền kề ngày 10/9/2007, người bán: Nguyễn Công Hòa và người mua Nguyễn Hữu Thư và vợ Nguyễn Thị Định.

Về phần diện tích 22,36 m² đất, ông đã chuyển nhượng cho ông bà Thư Định là đất ở liền kề, ông đã thực hiện bàn giao đất cho ông bà Thư Định trong ngày 10/9/2007. Gia đình ông bà Thư Định, sau khi nhận diện tích đất bàn giao đã bán cho gia đình anh chị Hùng Mậu cùng với đất của nhà ông bà Thư Định. Gia đình anh chị Hùng Mậu đã làm nhà ở kiên cố từ năm 2007 và ông cũng không có ý kiến gì vì việc anh chị Hùng Mậu xây dựng đúng phần đất ông đã bàn giao cho ông bà Thư Định. Ông không có nghĩa vụ phải cho ai đi nhờ trên đất nhà ông, ông chỉ có trách nhiệm khi gia đình ông bà Thư Định cần làm thủ tục để hợp thửa đất thì ông sẽ tạo điều kiện để làm thủ tục hợp thửa và không có tranh chấp gì với 22,36 m² đất liền kề mà ông đã bán cho gia đình ông bà Thư Định.

Phần diện tích ngõ đi là 36m² gia đình ông trích từ tổng diện tích 330m² đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình ông.

Năm 2008 ông đã xây dựng ngôi nhà 05 tầng tách biệt với phần đất liền kề mà ông đã bán cho ông bà Thư Định, khi đó ông có nói với ông bà Thư Định nếu muốn được đi chung trên đất nhà ông thì phải trả tiền cho ông, ông sẽ cho đi chung nhưng vợ chồng ông bà Thư Định nói là không cần mà chỉ đi nhờ tạm thời trên đất của ông thôi nên không trả tiền mua đất để đi do đó ông đã xây hết mốc giới và trong suốt quá trình xây dựng hai bên gia đình không ai có ý kiến gì mà thực hiện phương châm là đất của ai thì người đó sử dụng và cho đi nhờ qua đất của nhà ông. Kể từ năm 2014 ông bà Thư Định đã nhiều lần sang đề nghị trả tiền cho gia đình ông lúc thì 300.000.000 đồng lúc thì 250.000.000 đồng, tại Nhà văn hóa số 1-2 trước sự chứng kiến của Tổ dân phố số 2 Mễ Trì Hạ và các thành viên Tổ dân phố bà Định cũng đề nghị trả cho ông 200.000.000 đồng để được đi chung trên phần đất nhà ông, nhưng ông không nhất trí. Ngày 16/8/2018 bà Định lại đưa giấy cho ông với yêu sách là đưa cho ông 150.000.000 đồng để ông đồng ý cho gia đình anh chị Hùng Mậu được đi chung ngõ nhưng ông không đồng ý vì ông đã quy hoạch làm nhà từ năm 2008 rồi. Vì không thực hiện được ý đồ của mình nên vợ chồng ông bà Thư Định đã dùng nhiều thủ đoạn hăm dọa ông như viết thư gửi qua Bưu điện và đe dọa trực tiếp làm đảo lộn cuộc sống sinh hoạt, sức khỏe và danh dự gia đình ông.

Ủy ban nhân dân phường Mễ Trì mời 2 gia đình lên hòa giải vào ngày 27/9/2018 (Thời điểm này vợ chồng anh chị Thư Định cũng thuê người để kiện đi cùng) UBND phường Mễ Trì cũng đã nói rõ là quyền sử dụng riêng biệt của từng hộ gia đình do Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt như nhà ông là địa chỉ: Số 3 ngách 14/30 ngõ 14 phố Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, nhà bà Định là: Số 38 ngõ 14, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, hai địa chỉ này không liên quan gì tới nhau, cho nên không có cùm từ là tranh chấp quyền sử dụng đất, nhà bà Định là: Số 38 ngõ 14, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, đường rộng 5m ô tô đi lại thoải mái, ngõ đi của nhà bà Định làm cửa hàng kinh doanh may mặc quần áo mà chính cửa hàng này là lối đi chính của nhà ông bà Định Thư và từ

trước đến nay vẫn đang sử dụng đi lại bình thường, trong khi đó địa chỉ nhà ông là: Số 3 ngách 14/30 ngõ 14 phố Mễ Trì Hạ, TDP số 2 Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện rất chi tiết và rõ ràng tổng diện tích là 330m², hàng năm ông vẫn phải đóng đầy đủ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên tổng diện tích 330m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01112QSDD/1183/QĐ-UBH ngày 07/4/2003 do UBND huyện Từ Liêm cấp cho hộ gia đình nhà ông, trong phần nộp thuế đó có cả phần 22,36 m² mà ông đã bán cho vợ chồng ông bà Thư Định .

Ông khẳng định ông chỉ bán cho vợ chồng ông bà Thư Định tổng diện tích 22,36 m² đất ở liền kề và ông bà Thư Định đã trả đầy đủ tiền và nhận đủ diện tích 22,36 m² đất ở liền kề, ngoài ra ông không bán cũng như không nhận bất kể một khoản tiền nào khác của vợ chồng ông bà Thư Định. Đề nghị tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hùng, chị Mậu trình bày:

Anh chị là em gái và em rể của bà Định, ông Thư. Gia đình ông Hòa là hộ liền kề với gia đình ông Thư, bà Định. Anh chị được biết năm 2007 gia đình ông Hòa đã chuyển nhượng cho gia đình bà Định 22.36m² đất giáp với thửa đất nhà ông Hòa và đồng ý cho gia đình bà Định được sử dụng ngõ đi chung mà gia đình ông Hòa đang sử dụng. Thời điểm đó anh chị rất khó khăn nên gia đình bà Định có tạo điều kiện cho gia đình anh chị mượn 37.36m² (trong đó bao gồm 22.36m² đất mà bà Định đã mua của ông Hòa và 15m² đất là của gia đình bà Định). Đến khoảng cuối năm 2007 gia đình anh chị có xây dựng 01 căn nhà 2,5 tầng trên tổng diện tích đất trên. Trong quá trình xây dựng anh chị có lắp đường nước, lắp đặt điện nước, và hệ thống thoát nước trên phần ngõ đi của gia đình ông Hòa đã thỏa thuận từ trước là cho vợ chồng ông Thư bà Định được sử dụng chung, thời điểm đó anh chị không nhận được sự phản đối nào từ phía gia đình ông Hòa. Sau đó gia đình anh chị có chuyển về và sinh sống ổn định cho đến thời gian gia đình ông Hòa xây bức tường cao.

Trong quá trình sinh sống gia đình anh chị có nhã ý với gia đình ông Hòa là muốn đóng góp chi phí tôn tạo ngõ đi chung nhưng đều không nhận được sự đồng ý của gia đình ông Hòa vì lý do gia đình ông Hòa không trực tiếp mua bán với gia đình anh chị, gia đình anh chị chỉ là ở nhờ gia đình bà Định.

Gia đình anh chị có nguyện vọng mong muốn sống ổn định và cũng tạo điều kiện để gia đình ông Hòa sang tên 22.36m² đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà Định như thỏa thuận từ trước. Do đó gia đình bà Định nhiều lần gặp gia đình ông Hòa để nói chuyện về các vấn đề này và gia đình anh chị sẽ đóng góp tiền tôn tạo ngõ đi chung nhưng khi trao đổi từ tổ dân phố đến UBND phường thì hai bên không thống nhất giải quyết, nên gia đình ông Hòa đã xây bức tường bịt lối đi chung mà gia đình ông Hòa đã đồng ý cho gia đình bà Định đi chung theo đúng thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên. Chính vì điều này đã làm ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà Định và gia đình anh chị.

Vợ anh chị có nguyện vọng được sử dụng ngõ đi cùng gia đình ông Hòa và phải đóng góp về vật chất như thế nào thì gia đình anh chị sẽ nhất trí. Đề nghị

Tòa án hòa giải và không hòa giải được thì đề nghị Tòa án chấp nhận đơn của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu Thư thống nhất với lời khai của bà Định và người ủy quyền; bà Đinh Thị Ngừng thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Công Hòa và người ủy quyền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 26/06/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Định đối với bị đơn là ông Nguyễn Công Hòa.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Định kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Bị đơn ông Hòa, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngừng do ông Hội đại diện đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Định, anh Hùng, chị Mậu thống nhất với ý kiến của bà Định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Định nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Về nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Công Hòa: Ngày 07-4-2003 hộ gia đình ông Nguyễn Công Hòa được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm (nay là UBND quận Nam Từ Liêm) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01112/QSDĐ/1183/QĐ-UBH đối với diện tích 330m² tại thửa đất số 130, tờ bản đồ 11 phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Quá trình sử dụng đất hộ gia đình ông Hòa sử dụng ổn định từ khoảng năm 1965 cho đến nay không tranh chấp với ai. Gia đình ông Hòa có một lối đi duy nhất là ngách 14/30 phố Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Ngày 10/9/2017 ông Hòa và vợ là bà Ngừng đồng ý chuyển nhượng 22,36m² đất cho vợ chồng ông Thư và bà Định, diện tích này là đất ở liền kề tiếp giáp với phần diện tích đất của gia đình ông Thư và bà Định. Trong quá trình sử dụng diện tích đất này gia đình ông Hòa đã trích 36m² diện tích đất trong tổng diện tích 330m² để

làm ngõ đi của gia đình đi ra ngách 14/30 phố Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Về nguồn gốc diện tích đất của gia đình bà Nguyễn Thị Định: Ngày 19-7-2018 bà Nguyễn Thị Linh tặng cho một phần là 167m² quyền sử dụng đất tại thửa số 426, tờ bản đồ số 11, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Hữu Thư và bà Nguyễn Thị Định, theo Hợp đồng tặng cho số 1337/2018/HĐCT, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Minh, thành phố Hà Nội. Gia đình bà Định và ông Thư đã sống ổn định tại đây từ khoảng năm 1980 và lối đi của gia đình bà Định là ngõ 14, phố Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

****Về việc ký kết Giấy thỏa thuận mua bán đất ở liền kề và Giấy giao nhận tiền mua bán đất ở liền kề ngày 10/9/2007:***

Ngày 10/9/2007 ông Nguyễn Công Hòa (Sinh) và vợ là bà Đinh Thị Ngừng có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Thư và bà Nguyễn Thị Định 22,36m² với giá 18.000.000 đồng/m², tổng số tiền là 402.480.000 đồng, hai bên đã giao tiền và giao đất cho nhau xong. Giấy mua bán này phía bán là ông Hòa và bà Ngừng, phía mua là bà Định và ông Thư tất cả cùng ký vào Giấy mua bán đất. Cùng năm 2007 vợ chồng ông bà Thư Định cho vợ chồng em gái là Nguyễn Thế Hùng và Nguyễn Thị Mậu ở nhờ trên phần diện tích này, anh Hùng và chị Mậu xây dựng nhà hai tầng kiên cố và cả gia đình anh chị ở ổn định từ 2007 cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông bà Thư Định vẫn đi cùng ngõ với gia đình ông Hòa. Thời điểm xây dựng nhà 2007 phía gia đình nhà anh Hùng chị Mậu không xin phép xây dựng.

Tại Giấy thỏa thuận mua bán đất ở ngày 10/9/2007 hai bên đã ký xác nhận có nội dung:..... *phần quản lý ngõ đi từ cổng ngõ trong đi ra cổng ngõ đường làng thuộc quản lý toàn bộ của ông Nguyễn Công Hòa (Sinh), gia đình anh Nguyễn Hữu Thư được đi chung ngõ với ông Nguyễn Công Hòa (Sinh). Gia đình anh Nguyễn Hữu Thư không có quyền cản trở đòi chia tách ngõ đi và muốn thay đổi cho ai đi chung ngõ phải được quyền đồng ý của gia đình ông Nguyễn Công Hòa (Sinh).....*

Như vậy thể hiện ý chí của hai bên thống nhất về số tiền giao dịch số diện tích và về việc sử dụng lối đi. Tại Giấy mua bán đất ở cũng đã nêu rõ người quản lý lối đi là ông Nguyễn Công Hòa, gia đình bà Định không có quyền đòi chia tách ngõ đi này.

Ngõ đi này gia đình ông Hòa đã có trước khi bán đất cho vợ chồng ông Thư bà Định

**** Tại Biên bản thẩm định ngày 12-8-2019*** toàn bộ diện tích 22,36m² mà ông Hòa đã chuyển nhượng cho ông Thư bà Định nằm trong tổng diện tích 330m² của hộ gia đình ông Hòa. Năm 2007 gia đình ông Thư bà Định đã xây nhà trên diện tích 38m², trong đó có 22,36 m² nhận chuyển nhượng của gia đình ông Hòa phần diện tích còn lại là của gia đình ông Thư bà Định.

**** UBND phường Mễ Trì cung cấp:***

- Đối với việc mua bán chuyển nhượng 22,36m² thì 02 hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, đề nghị 02 hộ gia đình thực hiện thủ tục chia tách hợp thửa đất theo đúng quy định.

- Về việc sử dụng lối đi: Gia đình bà Nguyễn Thị Định sử dụng thửa đất số 427, tờ bản đồ 11, diện tích 167,6 m² đã được Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp GCN quyền sử dụng đất số CN 565475 ngày 30-7-2018 (trên GCN quyền sử dụng đất đã thể hiện thửa đất có 01 phần tiếp giáp ngõ 14 Mễ Trì Hạ có mặt cắt ngang là 3,29m); phần diện tích bà Định nhận chuyển nhượng từ hộ ông Hòa là 22,36 m² theo quy định không đủ điều kiện để chia tách thành thửa đất mới do đó việc sử dụng lối đi qua thửa đất của hộ ông Hòa là thỏa thuận dân sự giữa hai hộ gia đình.

- Hiện nay gia đình bà Định đang sinh sống trực tiếp tại thửa đất 427, tờ bản đồ 11, địa chỉ TDP số 2, Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, HN và gia đình bà Định có lối đi ra ngõ 14, TDP số 2, Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Trên thực tế gia đình bà Định sinh sống tại địa chỉ số 38, ngõ 14, Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, gia đình bà Định có lối đi ra ngõ 14, Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội từ trước khi nhận chuyển nhượng đất của ông Hòa. Nếu gia đình bà Định không sử dụng lối đi chung cùng gia đình ông Hòa ra ngách 14/30 Mễ Trì Hạ thì gia đình bà Định vẫn có lối đi từ trước là ngõ 14, Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Nhận thấy diện tích sử dụng ngõ đi của gia đình ông Hòa là 36m² nằm trong tổng diện tích 330m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Công Hòa. Việc ông Hòa cho ai sử dụng hay thay đổi phần ngõ đi là thuộc quyền của gia đình ông Hòa. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Các đương sự không có tranh chấp về diện tích 22,36m² đất đã chuyển nhượng nên HĐXX không xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Định

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bà Định phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Định phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008630 ngày 08/7/2019 tại Chi cục Thi hành án quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 26/06/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 175, 254, 256 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 105, 106, 107 Luật đất đai;
- Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; 271; 273; điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí.

Xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Định về việc tranh chấp ngõ đi chung đối với bị đơn là ông Nguyễn Công Hòa.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Định phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0009418 ngày 10/7/2020 tại Chi cục Thi hành án quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội .

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Định phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008630 ngày 08-7-2019 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Trường hợp Bản án 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh