

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 248/2022/DS-PT

Ngày: 30-9-2022

V/v tranh chấp lối đi,
quyền về lối đi qua và yêu
cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;
Các thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022, về việc: Tranh chấp lối đi, quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 440/10 đường Bùi Ngọc T2, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu H1: Ông Nguyễn Trần Tấn K, sinh năm 1976, địa chỉ: 39/8 khu phố B1, phường B, thành phố T2, tỉnh Bình Dương; (Tạm trú: Số 5 đường N0, khu dân cư P1, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương - Hợp đồng ủy quyền ngày 23/9/2022), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Minh S, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 452 đường Bùi Ngọc T2, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1970.

3.3. Ông Hồ Minh L, sinh năm 1996.

3.3. Bà Hồ Mai P2, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 452, đường Bùi Ngọc T2, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị P1 và Ông Hồ Minh L: Bà Hồ Mai P2, sinh năm 1992, địa chỉ: Số 452, đường Bùi Ngọc T2, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền, (Hợp đồng uỷ quyền ngày 27/11/2021), có mặt.

3.4. Ông Võ Văn T3, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 440/10 đường Bùi Ngọc T2, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn T3: Bà Phạm Thị Thu T4, sinh năm: 1996, địa chỉ: Tổ 17, khu vực 3, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo uỷ quyền, (Tạm trú: Số 5 đường N0, khu dân cư P1, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương - Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/9/2022), có mặt.

3.5. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1959,

3.6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1965,

3.7. Bà Lê Thị G, sinh năm 1971,

3.8. Bà Lê Thị H4, sinh năm 1974.

Cùng trú tại địa chỉ: Số 448/10, đường Bùi Ngọc T2, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ, bà N, bà G, bà H4: Ông Lê Văn C2, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 24C/29 khu phố B1, phường B2, thành phố T2, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền, (Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/9/2022), có mặt.

3.9. Ông Lê Văn P, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 448/10, đường Bùi Ngọc T2, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.10. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 234/6, đường Nguyễn Chí T6, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.11. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963: địa chỉ: Số 440/10 đường Bùi Ngọc T2, tổ 49, khu phố 7, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3.12. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 6, ấp C1, xã T5, huyện C2, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.13. Bà Võ Thị Mỹ T6, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 6, ấp C1, xã T5, huyện C2, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H4, ông Lê Văn P, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Đ.

Cơ quan kháng nghị: Không.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 141m², thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14314 do Cơ quan U thị xã T1 cấp ngày 21/7/2006, đăng ký biến động ngày 13/5/2009 sang tên bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Q.

Nguồn gốc thửa đất 820 của bà H1 do ông Q nhận chuyển nhượng của ông Hồ Minh S từ năm 2006. Để chuyển nhượng một phần thửa đất 820 ông S thực hiện việc tách thửa 820 từ thửa 236 và để một phần đất của thửa 236 làm lối đi từ thửa đất 820 ra đường Bùi Ngọc T2 chiều rộng sau là 1,7m và trước 1,3m, dài 60m. Ngoài ra vào năm 2006 (trước thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng) cho ông Q, ông S có lập “Giấy cam kết” cho các hộ dân ở phía trong gồm bà Lê Thị Đ, bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Văn C sử dụng một phần đất của mình làm lối đi chung với quy cách ngang 1,3 m, dài 60 m. Tờ “Giấy cam kết” ngày lập ngày 18/5/2006 có xác nhận của Cơ quan U xã H3, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Hiện nay đây là lối đi duy nhất vào nhà và đất của bà H1 và bị hư hỏng rất nặng. Bà H1 và các hộ phía trong muốn cải tạo, đổ bê tông để thuận tiện cho việc đi lại. Tuy nhiên, ông S cho rằng lối đi này thuộc quyền sử dụng đất của mình, chỉ cho mọi người đi nhờ và không đồng ý làm lối đi chung, cản trở bà H1 cải tạo lối đi.

Tuy phần đất tranh chấp là lối đi chung hiện đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông S, nhưng đây là lối đi chung đã được hình thành từ lâu, ông S đã cam kết chừa đất làm lối đi. Lối đi này cũng được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1. Mặt khác, phần lối đi này có ranh giới rõ ràng với phần diện tích đất ông S đang quản lý sử dụng thuộc thửa 236.

Vì vậy bà H1 yêu cầu công nhận phần đất có diện tích có diện tích 71m² là lối đi chung, buộc ông S chấm dứt hành vi cản trở việc bà H1 và người liên quan trong vụ án đổ bê tông, cải tạo phần đường đi chung.

Bị đơn ông Hồ Minh S trình bày:

Phần đất bà H1 khởi kiện cho rằng lối đi chung thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 06 (nay là số 67), phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương là của hộ gia đình ông Hồ Minh S. Phần đất này có nguồn gốc là được cha mẹ ông S tặng cho. Thửa đất này đã được Cơ quan U thị xã T1 cấp cho hộ gia đình ông Hồ Minh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA057782

ngày 21/7/2004.

Thửa đất số 820, tờ bản đồ số 67, bà H1 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc thuộc một phần thửa 236. Khoảng năm 2005, ông S có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 ở cuối thửa đất số 236 cho chị gái ruột là bà Hồ Thị Vân ở trên đất. Sau đó bà V cho ông Trần Văn Q thuê lại. Khi xây căn nhà ông S để một phần đất để đi từ căn nhà này ra đường Bùi Ngọc T2. Do khó khăn về kinh tế nên bà V xin ông S chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất 141m² cho ông Trần Văn Q. Sau đó ông S tách phần diện tích đất nêu trên và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q vào ngày 18/5/2006. Tại thời điểm đó ông S vẫn cho ông Q đi nhờ qua đất để đi ra đường Bùi Ngọc T2. Ngày 21/7/2006, ông Q được Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 781699 với thửa đất số 820 (tách thửa số 236).

Việc ông Q chuyển nhượng thửa đất số 820 cho bà H1 từ khi nào ông S không biết, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 cũng không có ông chứng kiến việc đo đạc hay ký liên ranh. Vì vậy việc cơ quan có thẩm quyền cấp đất cho bà H1 thể hiện phần lỗi đi là không đúng. Vì phần lỗi đi là ông S cho đi nhờ qua đất và vẫn thuộc thửa đất số 236. Vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của bà H1 ông không đồng ý.

Đối với yêu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ, bị đơn ông Hồ Minh S trình bày: Phần đất các bên tranh chấp lỗi đi thuộc thửa 236 đã cấp cho hộ gia đình ông S. Khi đó do có chị gái ở căn nhà phía sau thửa đất nên ông S để cho chị gái và một số gia đình phía trong đi ra. Ông S thừa nhận chữ ký trong tờ “Giấy cam kết” ngày 18/5/2006 là của ông. Tại thời điểm đó ông ký tên nhưng không đọc rõ nội dung. Vì lúc đó bà Đ đưa cho ông ký, chứ không có những người khác tham gia. Chữ ký và chữ viết trong tờ cam kết cũng không phải của ông C, bà V và bà Đ. Mặt khác phần đất này là cấp cho hộ gia đình. Việc ông S ký vào tờ cam kết trên các thành viên trong hộ gia đình không biết. Vì vậy thỏa thuận này không có giá trị. Trước yêu cầu của bà Đ về việc buộc ông chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày: Bà Lê Thị Đ là chủ sử dụng thửa đất số 223, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Phần đất này trước đây tiếp giáp với thửa số đất số 236 của ông S. Sau khi ông S tách thửa thì hiện tại tiếp giáp với thửa 820 bà H1 đang quản lý sử dụng. Thửa đất này bà Đ được Cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01201/QSĐĐ/TBA, ngày 18/02/2000. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện phần tiếp giáp với thửa 236 có lỗi đi chung. Tuy nhiên trên thực tế bà Đ có sử dụng con đường đi rộng khoảng 1,3m từ thửa đất số 223 đi ra đường Bùi Ngọc T2. Ngoài lỗi đi chung này để vào thửa đất bà Đ còn sử dụng con đường đi chung khác đi từ đường Nguyễn Chí T5 vào đất.

Lỗi đi tranh chấp có từ những năm 2000, gia đình bà Đ cùng một số hộ đã sử dụng hằng ngày. Sau đó ngày 18/5/2006, ông S có làm “Giấy cam kết” xác định phần đất lỗi đi này ông S để làm lỗi đi chung. Tờ cam kết này đúng là

không có ông C, bà V và bà Đ cũng không ký tên. Tờ cam kết này do bà N em gái bà Đ lập tại nhà. Chữ ký và chữ viết của ông C, bà V và bà Đ là do bà N tự ký và viết. Bà N đến Cơ quan U xã xin và được xác nhận. Thực tế các bên cũng thực hiện đúng cam kết phần đất đó làm lối đi chung. Thời gian gần đây các hộ dân tiến hành cải tạo đường đi thì bị ông S cản trở. Vì vậy bà Đ có yêu cầu độc lập buộc ông S chấm dứt hành vi cản trở bà cải tạo lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Mai P2, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà P2, ông L trình bày: Bà P2 là vợ, bà P1, ông L là con của bị đơn ông Hồ Minh S. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình ông S, các thành viên hộ gia đình ngoài ông S còn có bà P2, bà P1 và ông L. Phần đất các bên tranh chấp là lối đi chung thuộc thửa đất số 236. Việc nguyên đơn cho rằng đây là lối đi chung là không đúng. Đối với “Giấy cam kết” ngày 18/5/2006, các thành viên còn lại trong hộ ông S không biết nội dung ông S ký trong tờ cam kết. Vì vậy thoả thuận này nếu có thì cũng không hợp pháp và không có ý kiến của tất cả các thành viên. Mặt khác bà V, ông C và bà Sang là người có tên và chữ ký trong tờ cam kết xác định không tham gia việc thoả thuận và không ký tên. Như vậy các ông, bà không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày: Phần đất các bên tranh chấp là lối đi chung bà V, ông C, bà Đ sử dụng từ những năm 2000 làm lối đi chung. Đối với “Giấy cam kết” lập ngày 18/5/2006, có chữ ký và chữ viết đề tên của bà nhưng bà chỉ biết văn bản này khi bà Đ đưa ra khi các bên khởi kiện. Bà không tham gia việc thoả thuận cũng như ký tên vào văn bản. Chữ ký và chữ viết này sau này bà mới biết là do bà Lê Thị N (em bà Đ) tự ký và ghi tên của bà vào đó. Đối với tranh chấp giữa các bên bà V không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn C trình bày: Trước năm 2000, ông C và bà Đ sử dụng con đường đi nằm phía bên phải thửa đất của ông S theo hướng đường Bùi Ngọc T2 đi vào đất. Khoảng năm 2000, ông S chuyển nhượng phần đất cho bà Lê Thu H4, phần đất chuyển nhượng này có phần lối đi mà ông S cho gia đình ông C, bà Đ và bà V đi. Vì vậy ông S thoả thuận cho các gia đình chuyển lối đi sang phía bên trái thửa 236 theo hướng từ đường Bùi Ngọc T2 đi vào đất của các hộ (con đường hiện các bên đang tranh chấp). Từ năm 2016, ông C không sử dụng lối đi này nữa. Đối với “Giấy cam kết” ngày 18/5/2006 thì ông không biết là có văn bản này và cũng không tham gia bất cứ thoả thuận nào với ông S. Chữ ký và chữ viết trong văn bản trên không phải của ông. Nay ông C xác định không còn bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T3 trình bày: Ông Tập và bà H1 có mối quan hệ vợ chồng. Phần đất tranh chấp giữa các bên là lối đi chung từ thửa đất số 820 của bà H1 đi ra đường Bùi Ngọc T2. Đây là lối đi duy nhất. Vì vậy ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P, bà Lê Thị N, bà Lê Thị G và bà Lê Thị H4 trình bày: Các ông bà là thành viên trong hộ gia đình bà Lê Thị Đ. Con đường các bên tranh chấp là lối đi chung của hộ gia đình bà Đ và một số hộ gia đình khác đi vào đất. Về nguồn gốc đường đi các ông, bà thống nhất như lời trình bày của bà Đ. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đ cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với tờ “Giấy cam kết” ngày 18/5/2006, có xác nhận của Cơ quan U xã H3 (nay là phường), thị xã T1, tỉnh Bình Dương là do bà lập. Nguyên nhân ngày hôm đó ông S chuyển nhượng đất cho ông Q nên bà N tự lập văn bản trên đưa cho ông S ký tại nhà. Còn chữ ký khác trong văn bản này đều do bà N tự ký và ghi họ tên của những người khác. Sau đó bà mang đến Cơ quan U xã H3 ký xác nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q và bà Võ Thị Mỹ T6 trình bày: Ông Q và bà T6 có quan hệ vợ chồng. Ngày 18/5/2006, ông Qung, bà T6 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 820, tờ bản đồ số 06 tách ra từ thửa đất của ông S. Diện tích chuyển nhượng là 141 m². Lúc chuyển nhượng ông Q thấy có lối đi nên mới mua. Ông Q tự làm thủ tục đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đo đạc thì trên bản vẽ có thể hiện lối đi. Năm 2009, ông Q, bà T6 chuyển nhượng phần đất này cho bà H1. Việc các bên có tranh chấp về lối đi ông bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với bị đơn ông Hồ Minh S về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

Buộc ông Hồ Minh S, bà Trần Thị P1, bà Hồ Mai P2 và Ông Hồ Minh L có nghĩa vụ mở lối đi cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 có diện tích 71 m² (*ký hiệu đất tranh chấp trên bản vẽ đính kèm*) thuộc một phần Thửa đất số 236 tờ bản đồ số 06 phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Hồ Minh S, bà Trần Thị P1, bà Hồ Mai P2 và Ông Hồ Minh L số tiền 1.065.000.000đ (một tỷ không trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với bị đơn ông Hồ Minh S về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ đối với ông bị đơn ông Hồ Minh S về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/01/2022, bị đơn bà H1 và ngày 13/01/2022 bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn P, bà Lê Thị H4, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N kháng cáo yêu cầu công nhận lối đi chung và buộc ông S chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng, cải tạo lối đi chung đang tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; ông Lê Văn C2 là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị H4, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp phúc thẩm xét xử lại do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Nguồn gốc đất của cha mẹ ông S để lại, ông S kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Năm 2005, vợ chồng ông S đã làm nhà ở cho chị gái, chừa lối đi ra đường Bùi Ngọc T2; sau đó vợ chồng ông S chuyển nhượng phần đất có nhà ở này cho ông Q và dành lối đi này cho ông Q sử dụng từ năm 2005, 2006 cho đến nay, ngoài ra ông S còn cam kết chừa lối đi chung cho các hộ dân khác. Việc ông S tách thửa chuyển nhượng đất phải chừa lối đi vào thửa đất mình tách là phù hợp pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, buộc bà H1 bồi thường giá trị đất đường đi là chưa đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà H1, ông Phép. Đối với kháng cáo của người đại diện cho bà Đ, bà N, bà G, bà H4 có thay đổi tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn P, bà Lê Thị H4, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N trong hạn luật định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tập, ông Phép, bà V, bà T6 vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 khởi kiện ông Hồ Minh S tranh chấp yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 71m² thuộc một phần thửa đất 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương là lối đi chung và yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở sử dụng lối đi trên, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Đ yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở việc cải tạo lối đi chung.

Xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H1:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 820, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương của ông Trần Văn

Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 781688 (số vào sổ H14314) cấp ngày 21/7/2006 (cập nhật biến động ngày 13/5/2009). Để đi vào thửa đất 820 của bà H1 phải đi qua thửa đất 236 của ông Hồ Minh S.

Bị đơn ông Hồ Minh S được quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 770 QSDĐ cấp ngày 21/7/2004 cấp cho hộ ông S.

Về nguồn gốc thửa đất 236 của ông S và thửa đất 820 của bà H1 được Chi nhánh Văn phòng Đ1 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T1 cung cấp tài liệu như sau:

- Thửa đất 236 của ông Hồ Minh S, tại “*Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*” bút lục 178 thể hiện năm 1998, ông Hồ Minh S đăng ký 05 thửa đất, trong đó có thửa 236, diện tích 1974,6m², có nguồn gốc ghi “*ông bà để lại*”. Tuy nhiên, tại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông S có tờ “*Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất*”, do ông S lập ngày 15/9/2000, có nội dung đất của cha mẹ để lại cho ông S (bút lục 176). Ngày 25/02/2000, Cơ quan U thị xã T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01384.QSDĐ cho hộ ông S 05 thửa đất, trong đó có thửa 236, tờ bản đồ 06, diện tích 1975m². Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông S, bà P2 chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 236 cho nhiều người dân. Năm 2004, do thay đổi địa giới hành chính xã phường nơi ông S cư trú nên Cơ quan U thị xã T1 đã thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01384 của hộ ông S. Đến ngày 21/7/2004, Cơ quan U thị xã T1 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 770.QSDĐ cho hộ ông S 02 thửa đất, trong đó có thửa 236, tờ bản đồ 06, diện tích 1365m² (bút lục 170).

Theo trình bày của ông S, khoảng năm 2005, ông S xây dựng 01 căn nhà cấp 4 ở cuối thửa đất số 236 cho chị gái ruột là bà Hồ Thị Vân ở và dành một phần đất để đi từ căn nhà bà V ra đường Bùi Ngọc T2; sau đó do bà V khó khăn về kinh tế nên bà V xin ông S chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất 141m² cho ông Trần Văn Q.

Tại bút lục 168 thể hiện, ngày 18/5/2006 ông Hồ Minh S, bà Trần Thị P1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q diện tích đất 141m², thuộc một phần thửa đất 236, trên đất có căn nhà cấp 4 (diện tích 40m²). Tại sơ đồ trích đo khu đất (sơ đồ vị trí đất trước khi ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q) thể hiện diện tích đất 141m², có hướng Đông 05m giáp lối đi (*lối đi chiều ngang sau rộng 1,7m; chiều dài trước rộng 1,3m*) kéo dài từ phần đất được chuyển nhượng đến đường Bùi Ngọc T2 dài 65m (bút lục 167). Ngày 21/7/2006, Cơ quan U thị xã T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9 781688 (số vào sổ H14314) diện tích 141m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ 06 cho ông Trần Văn Q (bút lục 162). Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q thể hiện có lối đi đúng như sơ đồ trích đo khu đất nêu trên.

Ngày 23/4/2009, ông Trần Văn Q chuyển nhượng diện tích 141m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9781688 (số vào sổ H14314) ngày 21/7/2006 cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (bút lục 160).

Tại sơ đồ trích đo thửa đất, thể hiện diện tích đất 141m^2 , có hướng Đông dài 05m giáp lối đi (*lối đi chiều ngang sau rộng 1,7m; chiều dài trước rộng 1,3m*) kéo dài từ phần đất chuyển nhượng đến đường Bùi Ngọc T2 dài 52m (bút lục 184). Ngày 13/5/2009, bà H1 được Chi nhánh Văn phòng Đ1 thị xã T1 cập nhật sang tên quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định diện tích đất 141m^2 của bà H1 có nguồn gốc của cha mẹ ông S để lại cho ông S; ông S kê khai đăng ký và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thuộc thửa 236. Năm 2005, ông S làm nhà và cho bà V ở cuối thửa đất 236 và chừa lối đi (đầu cuối đất 1,7m và đầu giáp đường 1,3m, dài khoảng 60m) tại ranh hướng Đông thửa đất 236 của ông S để đi ra đường Bùi Ngọc T2. Năm 2006, ông S và vợ là bà Trần Thị P1 chuyển nhượng cho ông Q (phần đất ông S trình bày cho bà V) diện tích 141m^2 với thửa mới 820 (bút lục 168). Ông Q sau khi mua phần đất này của ông S, bà P2 đã sinh sống và đi từ nhà ở của mình ra đường Bùi Ngọc T2 chính là con đường ông S đã dành ra cho bà V sử dụng từ năm 2005.

Tại “Bản tự khai” của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Võ Thị Mỹ T6 trình bày: “...*Khi đo đạc thì trên đất thể hiện có lối đi trong giấy quyền sở hữu đất, vì có lối đi tôi mới mua*” (bút lục 182). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q trình bày khi đến xem đất thấy có đường đi vào khu đất mới mua, nếu lúc đó ông S nói không có đường đi, chỉ cho đi nhờ thì đã không mua phần đất này.

Ngày 18/5/2006, cùng thời điểm ông S chuyển nhượng đất cho ông Q thì ông S ký “Giấy cam kết” chừa lối đi từ đường Bùi Ngọc T2 vào phần đất của bà Lê Thị Đ, Hồ Văn C, Nguyễn Thị V chiều dài 60m, ngang 1,3m chính là lối đi vào đất bà H1 hiện tranh chấp. Giấy cam kết lập ngày 18/5/2006 có xác nhận của Cơ quan U xã H3, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (bút lục 22). Mặc dù bà Đ, ông C, bà V không ký vào tờ “Giấy cam kết” này, nhưng đó là lối đi vào nhà bà V mà ông S chuyển nhượng cho ông Q; tờ “Giấy cam kết” thể hiện ý chí của ông S chừa lối đi cho ông Q cùng các hộ dân khác đúng như lời trình bày của ông Q “*Có đường đi mới mua đất*”.

Tại Mảnh trích lục đo đạc địa chính đo vẽ hiện trạng lối đi tranh chấp có diện tích 71m^2 (Cạnh giáp thửa đất 820 rộng 1,3m, cạnh dài từ thửa 820 đến đường Bùi Ngọc T2 là 64,96m; cạnh giáp đường Bùi Ngọc T2 rộng 0,8m).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005 quy định “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

1. *Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra.....*

2. *Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.*

3. Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Ông S thừa nhận có ký tên vào Giấy cam kết chừa lối đi vào ngày 18/5/2006, nhưng cho rằng vợ ông S không ký tên nên Giấy cam kết này không có giá trị. Trình bày của ông S là chưa phù hợp pháp luật và sự thật khách quan. Tại Điều 107 Bộ luật Dân sự 2005 quy định “Đại diện của hộ gia đình” như sau:

1. Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ.

Chủ hộ có thể uỷ quyền cho thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự.

2. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.

Tại sổ hộ khẩu gia đình ông S thời điểm năm 2006, có chủ hộ là ông S, vợ Trần Thị P1 và 02 con sinh năm 1992 và 1996 (02 con chưa đủ 15 tuổi, bút lục 174).

Ông S cam kết chừa lối đi từ phần đất chuyển nhượng cho ông Q ra đường Bùi Ngọc T2, trên cơ sở đó ông Q nhận chuyển nhượng đất diện tích 141m² gắn liền nhà cấp 4 (40m²) với giá 16.000.000 đồng nhằm để phục vụ lợi ích chung cho hộ gia đình ông S là sự thật khách quan. Do đó ông S và bà P2 là “Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình” theo quy định tại Điều 110 Bộ luật Dân sự 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S thừa nhận chuyển nhượng tài sản cho ông Q giá 16.000.000 đồng để sử dụng cho gia đình ông Q, bà P2.

Tại biên bản xác minh ngày 14/8/2020, Cơ quan U phường H3 cung cấp thông tin về thửa đất 820 của bà H1 chỉ có lối đi đang tranh chấp từ đường Bùi Ngọc T2 vào đất, nhà của bà H1 là duy nhất. Lối đi này do hộ gia đình ông S đồng ý làm lối đi chung từ năm 2006 đến nay.

Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H1 công nhận lối đi chung diện tích 71m² thuộc một phần thửa đất 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1. Buộc ông S, bà P2 chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung này theo kháng cáo của bà H1, ông Phép là có căn cứ.

Cấp sơ thẩm buộc hộ gia đình ông S mở lối đi nhưng không kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh đường đi trên thửa đất 236 của ông S là không thể thi hành án là có thiếu sót. Cấp phúc thẩm bổ sung phần này để đảm bảo việc thi hành án.

[3] Xét nội dung thay đổi kháng cáo của người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị N, bà Lê Thị G, bà Lê Thị H4 là ông Lê Văn C2 thấy rằng: Lối đi tranh chấp giữa bà H1 với ông S, lối đi

này phát sinh từ năm 2005, khi ông S làm nhà cho bà V sinh sống. Trước thời gian năm 2005, giữa ông S với các hộ dân khác có thỏa thuận thay đổi lối đi là một giao dịch dân sự khác, không ảnh hưởng đến lối đi đang tranh chấp. Thửa đất 820 của bà H1 chỉ có lối đi duy nhất vào nhà đất của bà H1, còn những hộ dân khác đã có lối đi vào nhà đất của mình, không sử dụng lối đi duy nhất này nên Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đưa thêm người vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Do đó, việc thay đổi kháng cáo của ông Lê Văn C2 tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà H1 được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Tuy nhiên bà H1 tự nguyện chịu 3.361.000 đồng (đã nộp đủ) nên Tòa án ghi nhận. Ông S trả lại cho bà Đ 6.016.800 đồng.

[5] Án phí sơ thẩm: Bà H1 không phải chịu vì yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Ông S phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch. Bà Đ là người cao tuổi (có đơn xin miễn) đã được miễn.

[6] Án phí phúc thẩm: Sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho người kháng cáo.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 48, khoản 2 Điều 308, Điều 309, 313 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.

I. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H4, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N và bà Lê Thị Đ về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ Điều 107, Điều 110, khoản 3 Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005, 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.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với bị đơn ông Hồ Minh S về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua và chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung” và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ đối với ông Hồ Minh S về “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

1.2. Công nhận diện tích đất 71m² thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương tại Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AA057782, cấp ngày 21/7/2004 cho hộ gia đình ông S là lối đi chung, (*ký hiệu lối đi trên bản vẽ kèm bản án*).

3. Buộc ông Hồ Minh S (hộ gia đình ông S) chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi có diện tích 71m² thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (*ký hiệu lối đi trên bản vẽ kèm bản án*).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để điều chỉnh biên động đất đai (trừ diện tích đất lối đi 71m²) thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 06, phường H3, thành phố T1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA057782, cấp ngày 21/7/2004 cấp cho hộ ông Hồ Minh S.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị Thu H1 tự nguyện chịu số tiền 3.361.000đồng đã nộp đủ.

Ông Hồ Minh S phải trả lại cho bà Lê Thị Đ 6.016.800đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0041185, ngày 17/12/2019 của Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ được miễn án phí.

- Ông Hồ Minh S phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

III. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Lê Văn P, bà Lê Thị H4, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N mỗi người số tiền 300.000 đồng tại các Biên lai thu tiền số 0000968, 0000969, 0000970, 0000971, 0000972 cùng ngày 24/2/2022 của Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP T1;
- TAND TP T1;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa D

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Văn Tài

