

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 660/2020/DS-PT

Ngày: 09 - 12 - 2020

V/v: “Tranh chấp lỗi đi chung và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 567/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp lỗi đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2090/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Xíu N, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số 2/9 B, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Tạ Quang T – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ P, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 20/2D P, ấp X2, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X: Ông Võ Ngọc L, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 162/38 đường N, Phường X9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2018, ngày 13/4/2018 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Xíu N do ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa 1553, diện tích 148m², tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp M, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An là do bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Hồng P1. Bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2013. Khi nhận chuyển nhượng thì hiện trạng phía trước thửa đất có lối đi chung chiều ngang khoảng 05 mét, kết cấu bằng bê tông chạy dọc ra đường đá 05 mét để đi ra đường tỉnh 824. Lối đi chung này nằm giữa phần đất của bà N và thửa 345 của ông Nguyễn Thế K. Năm 2015, ông K chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng ông Võ P và bà Nguyễn Thị X. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông P, bà X đã đổ nền xi măng cao lên khoảng 0,2m, chiều ngang 05m, chiều dài 9,8m, tổng diện tích 46,9m² và làm mái che bằng tole, trồng dây leo, để bộ bàn ghế trên lối đi chung làm cho bà không có lối đi để đi ra đường công cộng.

Bà đã nhiều lần gặp vợ chồng ông P để yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên lối đi chung nhưng vợ chồng ông P không thực hiện. Bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã M1 để yêu cầu hòa giải tranh chấp lối đi chung. Ngày 28/7/2016, Ủy ban xã M1 đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành. Ngày 16/8/2016, bà đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đ yêu cầu giải quyết tranh chấp lối đi chung. Vụ án đã được Tòa án huyện Đ thụ lý, giải quyết. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/01/2018, bà đã rút lại đơn khởi kiện để các bên tự thỏa thuận giải quyết. Tuy nhiên, sau đó do các bên thỏa thuận không thành nên bà tiếp tục nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Theo bà, lối đi bà yêu cầu là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất để ra đường công cộng. Tại công văn số 6429/UB-NC ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cung cấp chứng cứ cho Tòa án nhân dân huyện Đ cũng thể hiện: *“Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2013 có trong hồ sơ cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho Trần Xíu N ngày 30/5/2013 tại thửa 1553 có diện tích 148m² theo hướng Bắc có thể hiện lối đi”*.

Do đó, bà Trần Xíu N yêu cầu:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA911477 đối với phần đất tranh chấp tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ P và bà Nguyễn Thị X ngày 07/9/2015.

Yêu cầu ông Võ P và bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ công trình kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại lối đi chung tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Trần Xíu N.

(Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 219-2019 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa phân khu dựa trên Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1151-2018 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc ngày 06/11/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xét duyệt ngày 20/11/2018).

Bị đơn ông Võ P và bà Nguyễn Thị X thống nhất trình bày:

Hiện ông P và bà X là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA911477 đối với phần đất tranh chấp tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/9/2015. Nay ông bà đồng ý cho bà N được quyền đi lại trên con đường hiện hữu. Tuy nhiên, bà N phải bồi thường thiệt hại công sức đi lại trong suốt thời gian tranh chấp 03 năm cho ông bà số tiền 100.000.000đồng. Nếu bà N không đồng ý thì ông bà có yêu cầu bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi là 14.000.000đồng/m², ½ lối đi tranh chấp có diện tích 23,45m², tổng cộng là 328.300.000đồng. Ông bà không có yêu cầu khởi kiện nào trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 163 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 245, 246, 248 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 2 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Xíu Nhỏ đối với bị đơn ông Võ Phụng và bà Nguyễn Thị Xuyên về việc tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xác định phần đất tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An là lối đi chung.

Buộc ông Võ P và bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ, di dời toàn bộ mái che có diện tích 16m² tại khu B, tổng diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại lối đi chung.

Ông Võ P, bà Nguyễn Thị X sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất đối với phần đất dùng làm lối đi chung này.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA911477 đối với phần đất tranh chấp tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ P và bà Nguyễn Thị X ngày 07/9/2015.

(Tất cả theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 219-2019 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa phân khu ngày 28/3/2019 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/4/2019 dựa trên Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 1151-2018 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc ngày 06/11/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xét duyệt ngày 20/11/2018; Thông báo đình chính về việc sai số thửa của công ty trách nhiệm đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 25/6/2019).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2019 bị đơn ông Võ P có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Võ P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Đ trả lời hướng Bắc bà N có lối đi, hướng Nam đất ông P không có lối đi nên lối đi đất bà N không phải là của đất ông P. Tòa án cấp sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn mà công nhận phần đất tranh chấp làm lối đi chung là không hợp lý. Khi ông P làm đơn kháng cáo thì có tên vợ ông là bà X nhưng do bà X bị bệnh không đi được nên Tòa sơ thẩm không nhận đơn, buộc ông P phải sửa đơn có ông P đứng tên trong đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cả ông P, bà X đều có kháng cáo bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X trình bày: Phần đất được cho là lối đi nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, hiện nay trên thực địa không có lối đi, ông P có quyền chứng minh đất thuộc về ông P. Công văn của UBND huyện Đ trả lời 1 mảnh đất chia đôi phần phía Nam ông P không có lối đi nhưng hướng Bắc đất bà N có lối đi. Vấn đề này xin Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn

gốc phần đất của bà L, bà L bán cho ông H2, sau khi mua ông H2 tách thành 2 thửa đối nhau, hình thành khu dân cư. Tại biên bản lấy lời khai ông H2 trình bày phần đất có 2 mặt tiền, ông H2 trình bày chỉ bán đất không bán lối đi chung. Những người làm chứng khác là cư dân xác định khi mua đất có lối đi, do ông P ở cuối khu dân cư nên lấn chiếm. Bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp có hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thêm việc điều chỉnh giấy chứng nhận của ông P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Phần đất tranh chấp tại thửa 345 khi chuyển nhượng cho ông K, ông H2 đã thể hiện rõ trong diện tích đất 196 m² có lối đi chung. Lối đi chung được hình thành trước khi ông P nhận chuyển nhượng. Các hộ dân lân cận và chính quyền địa phương xác định có lối đi chung giữa 02 thửa đất. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét. Trong phần trình bày người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P về phần đất tranh chấp nhưng nguyên đơn không có kháng cáo, nên không có cơ sở xem xét. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ P làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2] Nội dung vụ án:

Nguồn gốc thửa 1553 do bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Hồng P1 năm 2013. Nguồn gốc thửa 345 do ông P, bà X nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thế K năm 2015. ông K nhận chuyển nhượng thửa 345 từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Hồng P1 năm 2014. Theo bà N trình bày thì thửa 1553 và thửa 345 đều nằm trong dự án phân lô bán nền khu dân cư hiện hữu, do ông H2 là chủ đầu tư. Khi phân lô bán nền thì ông H2 có chừa lối đi chung giữa hai dãy thửa đất đối diện nhau. Tuy nhiên, phía

ông P, bà X đã đổ nền xi măng cao lên khoảng 0,2m, chiều ngang 05m, chiều dài 9,8m, tổng diện tích 46,9m² và làm mái che bằng tole, trồng dây leo, để bộ bàn ghế trên lối đi chung làm cho bà không có lối đi để đi ra đường công cộng. bà N khởi kiện yêu cầu:

- Ông Võ P và bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ công trình kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại lối đi chung tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA911477 đối với phần đất tranh chấp tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ P và bà Nguyễn Thị X ngày 07/9/2015.

Bị đơn ông Võ P, bà Nguyễn Thị X cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho vợ chồng ông bà, nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Do đó, ông P, bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ P:

[3.1] Thửa đất số 345 (mới) và thửa 1553 (mới) trước đây là thửa 345 (cũ), tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 344m² do bà Liên đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà L chuyển nhượng thửa 345 (cũ) cho ông H2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 10736, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đức Hòa ngày 14/9/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà L thì ông H2 tiến hành tách thửa 345 (cũ) thành thửa 1553 (mới) và thửa 345 (mới).

[3.2] Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

- Đơn xin vắng mặt ngày 19/11/2018, ông Nguyễn Văn Hoan xác định khi ông chuyển nhượng thửa 345 (mới), diện tích 196m², hiện trạng đất có hai mặt tiền. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2019, ông H2 trình bày: *“Khu dân cư khi bàn giao cho người dân sử dụng thì từ vị trí đường tỉnh 824 vào có đường đá xanh 5 mét để vào khu dân cư. Trong đó gồm có 3 khu A, B, C. Khu A, B có 2 mặt tiền, mặt tiền thứ nhất là đường đá xanh 05 mét, mặt tiền thứ hai là đường bê tông 5 mét cho các hộ dân ra vào khu dân cư”*.

- Giấy cam kết quyền sử dụng đất ngày 11/02/2015, khi chuyển nhượng thửa 345 cho ông Nguyễn Thế K, ông H2 nêu: *“tuy trong sổ thể hiện 196m², trong đó bao gồm phần diện tích phần đường, phía sau mặt đất được trừ ra để sử dụng lối đi chung cho tất cả các hộ dân bên trong”*.

- Văn bản trình bày ý kiến ngày 06/8/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà N và ông H2 chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên mà không kiểm tra hiện trạng thực tế đất. Do đó, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1553, 345 và trích lục bản đồ địa chính

thửa đất không thể hiện lối đi. Tuy nhiên, Ủy ban xác định thực tế lối đi vẫn tồn tại từ khi thành lập khu dân cư đến nay.

- Công văn số 6429/UBND-NC ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì thửa 1553, tờ bản đồ số 6, diện tích 148m² tọa lạc tại ấp 2, xã M1 thì *hướng Bắc có thể hiện lối đi*. Đối chiếu họa đồ vị trí và bản vẽ do Tòa án thu thập, hướng Bắc thửa 1553 trùng với phần đất đang tranh chấp.

- Biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với những hộ dân sinh sống tại khu dân cư gồm bà Vũ Thị Ngọc D1, ông Hoa Văn T2, đều trình bày: *“Ông, bà đang ở tại lô đất thuộc khu dân của chủ đầu tư là ông H2. Khi mua đất thì có đường bê tông rộng khoảng 05m làm lối đi chung cho các hộ dân hai bên khu đất. Lối đi này dài đến thửa mà bà N và ông P đang tranh chấp nhưng do ông P ở cuối khu dân cư nên tự ý lấn chiếm lối đi chung”*.

- Công văn số 1622/CV-UBND của Ủy ban nhân dân xã M1 ngày 02/7/2019 cũng khẳng định phần đất tranh chấp tại khu B thuộc một phần thửa 345 hiện do ông Võ P và bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này nằm trong một phần lối đi chung hiện hữu (lối đi chung hiện một số hộ dân còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa điều chỉnh, thu hồi làm đường giao thông nông thôn). Khu dân cư trước đây do ông Nguyễn Văn H2 là người thực hiện dự án phân lô bán nền. Hiện trạng khu dân cư có hai dãy thửa, trong đó dãy thửa nằm cùng phía thửa 345 có hai mặt tiền. Mặt tiền thứ nhất giáp đường bê tông và mặt tiền còn lại là lối đi chung của hai dãy thửa. Các hộ dân sử dụng lối đi chung này để ra đường công cộng. Hiện ông Võ Phụng, bà Xuyên và bà Nhỏ nằm cuối lối đi chung này.

- Tờ trình số 119/TTr-UBND về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã M1 thì ông P trình bày: *“Hiện phần đường tự chừa thuộc một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Tuy nhiên, khi xây dựng ông không có xây dựng công trình nhà ở trên phần đường nói trên, ông chỉ tráng bê tông nâng cao đường cho sạch và sử dụng làm lối đi”*. Ủy ban nhân dân xã xác định phần đất tranh chấp là lối đi chung từ khi thành lập khu dân cư, hiện một số hộ dân đang đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng khi bán đất cho người dân có thỏa thuận chừa lối đi chung và hiện trạng có lối đi chung. Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã cũng có ý kiến phản hồi đến Tòa án là để đảm bảo quyền lợi đương sự và tránh ảnh hưởng tình hình trật tự quản lý, xã hội tại địa phương nên đề nghị Tòa án xác định đây là lối đi công cộng để tránh phát sinh tranh chấp về sau.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Phần đất tranh chấp nằm trong một phần lối đi chung tại khu dân cư. Khu dân cư này có được phân thành hai dãy đối diện nhau, ở giữa có lối đi rộng khoảng 04 - 05m như những người làm chứng trình bày. Tuy nhiên, những hộ dân phía trước giáp đường công cộng đều được đứng tên đối với một phần lối đi chung, trong đó có hộ ông P và bà X.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P cũng thừa nhận phần đất tranh chấp là lối đi, hiện ông chỉ đổ bê tông để đảm bảo thông thoáng, sạch sẽ và thuận tiện cho việc đi lại. Ông đồng ý tháo dỡ mái che trả lại hiện trạng lối đi chung nhưng không đồng ý tháo dỡ khối bê tông đã đổ do hiện các hộ dân địa phương cũng nâng cấp đường như ông.

Từ các tài liệu, chứng cứ có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp là nằm trong lối đi chung trong khu dân cư. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông P, bà X tháo dỡ công trình kiến trúc trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà N chỉ tranh chấp về lối đi, không tranh chấp quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải hủy một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P, bà X, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai thu hồi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà X cho phù hợp với thực tế sử dụng. Xét thấy, phần đất tranh chấp là lối đi chung, không thuộc quyền quản lý sử dụng của cá nhân ông P, bà X nên việc ghi nhận phần đất trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà X là không hợp lý. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn liên quan đến phần đất tranh chấp.

[3.4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông P, bà X là người cao tuổi nên căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông P bà X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Bị đơn ông Võ P có kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại phần quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Võ P được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ P.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 163 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 245, 246, 248 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 2 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Xíu Nhỏ đối với bị đơn ông Võ Phụng và bà Nguyễn Thị Xuyên.

- Xác định phần đất tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An là lối đi chung.

Buộc ông Võ P và bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ, di dời toàn bộ mái che có diện tích 16m² tại khu B, tổng diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại lối đi chung.

Ông Võ P, bà Nguyễn Thị X sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất đối với phần đất dùng làm lối đi chung này.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA911477 đối với phần đất tranh chấp tại khu B, diện tích 46,9m² thuộc một phần thửa 345, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ P và bà Nguyễn Thị X ngày 07/9/2015.

Ông Võ P, bà Nguyễn Thị X liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 219-2019 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa phân khu ngày 28/3/2019 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/4/2019 dựa trên Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1151-2018 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc ngày 06/11/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xét duyệt ngày 20/11/2018; Thông báo đính chính về việc sai số thửa của công ty trách nhiệm đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 25/6/2019).

2/ Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 25.920.000đồng (do bà Trần Xíu N nộp tạm ứng trước). Buộc ông Võ P, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Xíu N 25.920.000 đồng.

3/Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Xíu N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Trần Xíu N 600.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu các số 0002628 ngày

13/4/2018, số 0003542 ngày 29/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị X, ông Võ P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

II/Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ P được miễn, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000593 ngày 25/9/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trong 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 19b (Ấn39).

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

Trần Văn Mười

