

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 33/2021/DS-PT
Ngày: 28-01-2022
V/v tranh chấp lỗi đi chung

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Ông Nguyễn Văn Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp lỗi đi chung.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DSST ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lý Ngọc T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số A, khu vực B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền được công chứng ngày 09/4/2021 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lý Ngọc T: Luật sư Bùi Thanh V, Văn phòng luật sư V, đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Hà Như Th, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số A1, khu vực B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Hà Như Th: Luật sư Thái Hoàng D, Văn phòng luật sư N, đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

3.1. Ông D, sinh năm 1976;

Địa chỉ tạm trú: Số A, khu vực B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người phiên dịch của ông D: Bà Lâm Thảo N sinh năm 1994 - Phiên dịch viên của Công ty TNHH Phiên dịch và đào tạo V (có mặt).

Địa chỉ: Số C, Đường N, phường B, quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Ngô Minh P, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Bà Trần Thị Ngọc B sinh 1967 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1986 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tòa nhà V, số D, Đường M, chung cư N, phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Hà Như Th

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/10/2020 của ông T và những lời khai tiếp theo của bà Ngô Thị Thùy T là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Nguồn gốc đất thửa 897 (thửa cũ 95) tờ bản đồ số 4-3 tọa lạc Số A, khu vực B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lý Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Tr và bà Trương Thị Th1 diện tích đất 595m² vào năm 2012. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr bà Th1 với ông T có làm giấy cam kết về việc thỏa thuận lối đi chung ngày 22/12/2012. Năm 2013 ông T được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, ông T có xây một công rào và sử dụng một lối đi ngang 4m, dài 50m tại thửa 95 của ông Tr bà Th1 trước đây, hiện nay diện tích đất tại thửa 95 do bà Nguyễn Hà Như Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 9 năm 2018 bà Th có xây một bức tường ngang 4m, cao khoảng 2m chắn lối đi chung này. Ông T có làm đơn kiện tại Tòa án, trong quá trình Tòa án đang giải quyết thì đến tháng 11 năm 2019 bà Th tiếp tục xây dựng quán và nhà trên lối đi đang tranh chấp.

Nay ông Lý Ngọc T yêu cầu bà Nguyễn Hà Như Th và chồng là ông D phải liên đới tháo dỡ, di dời phần tường rào có chiều ngang 4m, cao khoảng 2m, một phần quán, một phần căn nhà trả lại lối đi ngang 4m, dài 50m tại một phần thửa 95 do bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi chung theo giấy cam kết về việc thỏa thuận lối đi chung ngày 22/12/2012 giữa bà Th1 với ông T. Ngoài ra ông T không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Hà Như Th do anh Lê Đình A đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày: Vào năm 2018 bà Th có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.121,1m² thửa 95, tờ bản đồ số 4-3 của bà Phạm Thị N, bà Th đã giao đủ tiền cho chị

Ng, giữa bà Th và Ng không có thỏa thuận gì về lối đi cho ông T. Sau đó, bà Th tiến hành xây tường rào ngang 4m, cao khoảng 2m trên thửa 95 để làm ranh giới đất. Đến ngày 26/02/2019 bà Th được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp lối đi chung giữa ông T và bà Th diện tích đất tranh chấp là đất trống, do nhu cầu cuộc sống nên vào khoảng tháng 11 năm 2019 bà Th và chồng là ông D có xây dựng thêm một phần quán và một phần nhà nằm trên lối đi mà ông T đang tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu bà Th và ông D phải liên đới tháo dỡ, di dời phần tường rào có chiều ngang 4m, cao khoảng 2m, một phần quán ăn, một phần căn nhà trả lại lối đi ngang 4m, dài 50m tại một phần thửa 95 do bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi, bà Th không đồng ý.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông D do bà N phiên dịch trình bày: ông và bà Nguyễn Hà Như Th là vợ chồng kết hôn vào năm 2006 và được UBND tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 24/4/2006, vào khoảng tháng 11 năm 2019 ông và bà Th có xây dựng quán ăn và căn nhà nằm trên lối đi ông T đang tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Minh P trình bày: Nguồn gốc thửa 879 (thửa cũ 95) do ông T nhận chuyển nhượng của ông Tr và bà Th1 là cha mẹ của ông. Khi chuyển nhượng ông Tr và bà Th1 có làm giấy thỏa thuận lối đi chung cho ông T. Phần diện tích đất còn lại thửa 95 ông Tr và bà Th1 tặng cho ông, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 02/02/2018 ông chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa đất 95 cho bà Phạm Thị N. Ông xác định có ký kết giấy thỏa thuận đường đi chung ngày 02/02/2018 với ông Lý Ngọc T, tại giấy thỏa thuận này có bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Hà Như Th ký tên.

Bà Trần Thị Ngọc B trình bày: Bà và ông Phúc là vợ chồng, bà thống nhất theo lời trình bày của ông Phúc.

Tại bản tự khai ngày 14/01/2020 bà Phạm Thị N trình bày: Vào ngày 09 tháng 02 năm 2018 ông Ngô Minh P và bà Trần Thị Ngọc B có ký hợp đồng ủy quyền cho bà diện tích đất 2.121m² tại thửa 95 và diện tích 163m² tại thửa 302 tờ bản đồ số 4-3 thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Đức Hòa Công chứng số 4321 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 26 tháng 02 năm 2018 bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Hà Như Th. Đối với giấy thỏa thuận đường đi chung có ghi nội dung ở mặt sau: “*Thống nhất thỏa thuận trên sau này có đền bù người đứng chủ quyền thừa hưởng không ai khiếu nại*” bà Ngạn trình bày chữ viết và chữ ký trên không phải của bà. Khi bà nhận chuyển nhượng (bằng hình thức ủy quyền) thửa đất 95, 302 của ông Phúc và bà Bích giữa bà với ông Phúc bà Bích không có thỏa thuận chừa lối đi cho ông T. Khi bà chuyển nhượng thửa đất 95, 302 cho bà Th cũng không thỏa thuận chừa lối đi cho ông T. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T bà không có ý kiến, bởi vì bà đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Th nên bà không còn liên quan gì đến vụ án này, do đó bà xin vắng mặt.

Văn Phòng công chứng C trình bày: Vào ngày 09 tháng 02 năm 2018, Văn phòng công chứng có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngô Minh

P, bà Trần Thị Ngọc B với bà Phạm Thị N như sau; ông P và bà B ủy quyền cho bà Ng quyền sử dụng đất số 95 tờ bản đồ số 4-3 diện tích 2.121m^2 và quyền sử dụng đất số 302 tờ bản đồ số 4-3 diện tích 163m^2 tọa lạc tại khu vực 5 thị trấn Đức Hòa, số công chứng 4321 quyền số 02TP/CC/HĐGD.

Vào ngày 26 tháng 02 năm 2018 Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Minh P, bà Trần Thị Ngọc B (do bà Phạm Thị N đại diện) với bà Nguyễn Hà Như Th như sau: bà Ng đại diện ông Phúc, bà B chuyển nhượng cho bà Th quyền sử dụng đất thửa số 95 tờ bản đồ số 4-3 diện tích 2.121m^2 và quyền sử dụng đất thửa số 302 tờ bản đồ số 4-3 diện tích 163m^2 khu vực B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 4912 quyền số 02TP/CC/HĐGD.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng Công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Ngọc T đối với bà Nguyễn Hà Như Th về việc “Tranh chấp lối đi chung”.

Buộc bà Nguyễn Hà Như Th và ông Đ liên đới phải có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản trên đất gồm:

- 01 hàng rào xây gạch sơn nước có diện tích ngang 4m, cao 2,8m.
- 01 quán ăn có kết cấu; Khung nhà thép I 300, nền gạch tàu, tường xây gạch đinh cao 0,8m, diện tích 12m^2 , mái gói, đỡ mái bằng gỗ, la phong trần thạch cao diện tích $15,8\text{m}^2$.
- 01 Nhà (đang xây dựng) theo kết cấu nhà riêng lẻ 02 tầng móng, cột, đà, sàn BTCT, nền gạch men, mái tole thiếc. Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, nhà đang xây dựng, tường gạch chưa tô, nền đất, đang đổ sàn tầng 1, không có nhà vệ sinh bên trong diện tích $36,7\text{m}^2$ và trả phần đất để làm lối đi chung có diện tích thực tế là $217,1\text{m}^2$ tại một phần thửa 95 tờ bản đồ số 4-3 thị trấn Đ có vị trí:

Đông giáp đường đi của chị Thủy, thửa 74 (có tường rào); Tây giáp thửa số 879 (có tường rào); Nam giáp thửa số 102, 888 (có tường rào); Bắc giáp thửa số 67, 82 (có tường rào)

Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 20/5/2019, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 09 tháng 7 năm 2019.

Phần diện tích đất này ông Lý Ngọc T chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi không được dùng vào mục đích khác.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá:

Buộc bà Th và ông D liên đới trả cho ông T số tiền 16.500.000đồng.

Bà Th và ông D phải chịu 7.000.000đồng chi phí định giá (đã chi phí xong)

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Th và ông D liên đới phải chịu 15.435.800đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lý Ngọc T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0004001 ngày 14 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 15/01/2021 bà Nguyễn Hà Như Th kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/02/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định Kháng nghị số 33/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Phần tranh luận:

Luật sư D bảo vệ và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Th trình bày:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp án sơ thẩm xác định tranh chấp lỗi đi chung là không đúng mà phải xác định là mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Bản án sơ thẩm không thể thi hành được bởi những lý do sau: nếu chấp nhận như bản án sơ thẩm thì phần lối đi có diện tích 217,1m² thuộc một phần thửa 95 tờ bản đồ số 4-3 thị trấn Đ do bà Nguyễn Hà Như Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần lối đi này chưa ra đến đường Nguyễn Thị Thọ. Bản án sơ thẩm buộc bà Th và ông D phải tháo dỡ các công trình kiến trúc là không thể thi hành được do ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu chịu lực của công trình.

Đối với biên bản thỏa thuận giữa bà Th với ông T, bà Th1 về lối đi chung ngày 24/12/2014 không có giá trị pháp lý vì ông D và bà Th là vợ chồng hợp pháp kết hôn năm 2006 được cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 24/4/2006, trong biên bản thỏa thuận này chỉ có một mình bà Th ký tên mà không có chữ ký của ông D là không đảm bảo về mặt chủ thể. Thửa đất 879 của ông T không phải là đất thổ và có lối đi ra đường chính Nguyễn Thị Th liền kề với 4 thửa đất của vợ chồng ông T bà Trang. Ông T từ trước đến nay hoàn toàn không sử dụng lối đi này. Theo bản thỏa thuận ngày 02/2/2018 bà Ng có ghi chủ sở hữu được quyền định đoạt, điều này chứng tỏ quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Th. Giữa bà Ng với ông P và giữa bà Ng với bà Th không có thỏa thuận về việc chừa đất làm lối đi cho ông T.

Luật sư bảo vệ cho ông T đề nghị áp dụng án lệ số 14 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuy nhiên án lệ số 14 là tranh chấp hợp đồng tặng cho có điều kiện, tình tiết của án lệ số 14 hoàn toàn không tương tự như nội dung của vụ án này. Đồng thời luật sư cho rằng giữa bà Tr và ông T đã có sự phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân, tuy nhiên trong hồ sơ có văn bản phân chia tài sản chung hợp pháp theo lời trình bày của luật sư bảo vệ cho ông T. Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Th sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Luật sư V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông T trình bày:

Về việc thỏa thuận lối đi chung ngày 22/12/82012, ngày 24/12/2014, ngày 02/2/2018 có giá trị thi hành đối với các bên đã ký thỏa thuận. Bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự, buộc bà Th và ông D phải tháo dỡ các công trình kiến trúc trên đất để trả lại lối đi cho ông T là phù hợp với tinh thần của các vụ án đã được xét xử tại tòa án cấp cao thành phố Hồ Chí Minh và phù hợp với án lệ số 14 được công bố năm 2017. Do đó đề nghị công nhận thỏa thuận về lối đi chung này. Bà Th đã biết có lối đi này khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Ngạn, nhưng bà Th nói không biết lối đi này là không có cơ sở. Luật sư D cho rằng ông D không biết gì về việc thỏa thuận lối đi chung giữa bà Th với ông T bà Th1 là không đúng vì ông D không tham gia vào việc mua bán đất là tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông D cho rằng vì bị mất trộm nên xây hàng rào để bảo vệ tài sản của mình nhưng lại ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác là đúng. Biên bản thỏa thuận ngày 24/12/2014 mặc dù có 10 hộ dân không thực hiện theo đúng biên bản này, đã chuyển nhượng đất và lấn chiếm lối đi bà Th có quyền khởi kiện đối với những hộ dân này bằng vụ kiện khác, điều này không mặc nhiên làm mất đi lối đi của ông T. Bà Th và luật sư bảo vệ cho bà Th cho rằng ông T không đi trên lối đi này là hoàn toàn không đúng vì việc đi ít hay đi nhiều là tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của ông T. Khi bà Th xây tường rào chắn lối đi này ông T đã khiếu nại và đã khởi kiện, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án bà Th vẫn cố tình xây dựng nhà và quán ăn trên đất nông nghiệp mặc dù không có giấy phép xây dựng, do đó việc xây dựng và quán ăn của bà Th là trái pháp luật. Bà Th xây dựng nhà và quán ăn chắn lối đi đã có sẵn nên không đặt ra lối đi này có phải là lối đi duy nhất hay không, luật sư bảo vệ cho bà Th cho rằng ông T còn lối đi khác qua các thửa đất của ông T bà Tr, tuy nhiên ông T và bà Trang có bản tường trình xác định các thửa đất số 189, 190, 196, 67 là tài riêng của bà Tr, thửa đất 879 là tài sản riêng của ông T nên việc đi qua các thửa đất đất số 189, 190, 196, 67 của bà Trang hoàn toàn không thuận tiện. Việc tháo dỡ, di dời các công trình trên lối đi này ảnh hưởng đến an toàn của công trình nên không tháo dỡ tức là đồng thuận với việc bà Th xây dựng nhà trái phép. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Th và đề nghị Tòa án kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền buộc bà Th phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp.

Ông D trình bày: Ông không biết việc bà Th thỏa thuận chừa lại đất tại thửa 888 làm lối đi vì bà Th không nói cho ông biết. Thửa đất 888 là tài sản chung của ông và bà Th nên ông có quyền được biết. Tất cả các hộ dân xung quanh đều không sử dụng lối đi này. Ông T đã có lối đi riêng ra đường Nguyễn Thị Th. Nếu phải chừa đất để làm lối đi cho ông T và buộc ông và bà Th phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản, việc kinh doanh của gia đình và không đảm bảo an toàn cho cuộc sống của gia đình ông. Bởi vì gia đình ông đã 3 lần bị mất trộm và ông bị kẻ trộm gây thương tích làm ông bị đứt gân bàn tay nên buộc lòng vợ chồng ông phải xây hàng rào để bảo vệ tài sản và sự an toàn của gia đình ông.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà Th và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử

ngợi án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của bà Thuỷ thấy rằng: Phần lối đi chung tranh chấp giữa ông T và bà Th thì bà Th đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/2019. Khi bà Th nhận chuyển nhượng thửa 95 của bà Ngạn thì giữa bà Th và bà Ngạn không có thỏa thuận về lối đi chung, bà Ngạn chuyển nhượng cho bà Th trọn thửa 95. Theo biên bản thỏa thuận ngày 24/12/2014 thỏa thuận về việc chừa đất làm đường đi chung của những hộ sinh sống trong khu vực này nhưng hiện nay lối đi chung này các hộ thỏa thuận trước đây không còn sử dụng nữa mà có lối đi khác, ông T cũng có lối đi khác nên việc ông T yêu cầu mở lại lối đi chung là không có cơ sở. Hơn nữa, theo biên bản thỏa thuận ngày 02/02/2018 thì bà Ng chưa được ông P, bà B lập hợp đồng ủy quyền cho bà Ng nhưng bà Ng ký cam kết trong bản thỏa thuận là chưa phù hợp, bởi thời điểm này chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ của bà Ng. Ngoài ra giữa bà Ng với bà Th không có thỏa thuận nào khác ràng buộc bà Th phải mở lại lối đi chung. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Th.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Tại yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông T chỉ yêu cầu bà Thuỷ và ông D liên đới tháo dỡ, di dời phần tường rào có chiều ngang 4m, cao khoảng 2m, một phần quán, một phần căn nhà trả lại lối đi ngang 4m, dài 50m tại một phần thửa 95 do bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi chung, ông T không tranh chấp quyền sử dụng đất để làm lối đi. Yêu cầu này không thể xác định giá trị bằng tiền cụ thể nên đây là vụ án không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 24 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. Việc Tòa án cấp sơ chấp nhận yêu cầu của ông T và buộc bà Thuỷ bà ông D liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.435.800đồng là chưa đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th, ông D.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận kháng cáo của bà Th. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hà Như Th và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng cáo của bà Th yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu vợ chồng bà Th phải tháo dỡ 01 phần hàng rào, 01 phần căn nhà và 01 phần quán ăn để trả lại lối đi đi vào thửa đất 879 của ông T thấy:

[3.1] Ngày 22/12/2012 bà Trương Thị Th1 ông Ngô Văn Tr chuyển nhượng một phần thửa đất số 95 diện tích 595m² cho ông Lý Ngọc T và được tách thành thửa đất 879. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th1 và ông T có thỏa thuận bà Th1 sẽ chừa cho ông T lối đi như sau: “(1) Từ hướng bắc giáp đường đá Nguyễn Thị Thọ đi thẳng vô giáp đất hiện đang sử dụng là hướng Nam, (2) Từ hướng Đông giáp đường đá Nguyễn Thị Thọ đi thẳng vô giáp đất hiện đang sử dụng là hướng Tây”. Đến ngày 24/12/2014 giữa bà Th1 và các con bà Th1, ông T và bà Th có thỏa thuận lối đi chung như trên. Trong văn bản thỏa thuận ngày 24/12/2014 chỉ có một mình bà Th ký tên mà không có chữ ký của chồng bà Th là ông D. (Bà Th và ông D kết hôn vào năm 2006 và được UBND tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 24/4/2006). Như vậy, việc một mình bà Th ký văn bản thỏa thuận lối đi chung với ông T, bà Th1 và các con của bà Th1 vào ngày 24/12/2014 mà không có sự đồng ý của D là không đảm bảo về mặt chủ thể. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D trình bày việc bà Th thỏa thuận chừa đất tại thửa 888 làm lối đi bà Th không nói cho ông biết và ông cũng không đồng ý với thỏa thuận này nên thỏa thuận của bà Th về việc chừa đất 4m tại thửa 888 làm lối đi bị vô hiệu do thửa đất 888 là tài sản chung của bà Th và ông D.

Đối với thỏa thuận đường đi chung nhưng không ghi ngày tháng năm (bút lục 116) mặt sau ghi ngày 02.02.2018 giữa ông T và ông P, nội dung thỏa thuận đường đi chung giữa ông T và ông Phúc cũng tương tự như biên bản thỏa thuận ngày 24/12/2014. Mặt sau của giấy thỏa thuận này có vẽ minh họa đường đi chung, có chữ ký viết, chữ ký tên ghi Phạm Thị N “2.2.2018” và chữ ký tên của bà Th - ký tên với tư cách là người làm chứng. Mặc dù bà Th có ký tên với tư cách là người làm chứng trong giấy thỏa thuận này giữa ông Phúc với ông T, nhưng nội dung thỏa thuận lối đi chung này không có điều khoản gì ràng buộc đối với bà Th vì thời điểm này bà Th không phải là chủ sử dụng thửa đất số 95.

Ông T cho rằng bà Ngạn có đồng ý thỏa thuận lối đi chung như trên, có ghi và ký tên ở mặt sau của giấy thỏa thuận này. Tuy nhiên, căn cứ vào bản tự khai ghi ngày 14/01/2020 của bà Phạm Thị N (bút lục 163) bà Ngạn trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền bà có ký tên. Ngoài nội dung thỏa thuận tại 2 hợp đồng trên thì giữa bà Ng với ông P, bà B và bà Th không có ký thỏa thuận chừa đất làm lối đi, mặt sau giấy thỏa thuận đường đi chung nội dung: “Tôi tên Phạm Thị N, CMND số 022186001905 thống nhất thỏa thuận trên, sau này có đền bù người đứng tên chủ quyền thừa hưởng không ai khiếu nại, Thị T² Đức Hòa 2.2.2018, ký tên và ghi tên Phạm Thị N” bà Ng trình bày phần nội dung trên không phải là chữ viết và chữ ký của bà Ng. Quá trình giải quyết vụ án bên ông T đã được tiếp cận bản tự khai ghi ngày 14/01/2020 của bà Phạm Thị N nhưng không có ý kiến đối gì.

Xét hợp đồng ủy quyền ngày 09/02/2018 giữa ông Phúc, bà Bích với bà Ng (bút lục 78, 79, 80) không có nội dung nào thể hiện giữa ông Phúc, bà Bích với bà Ngạn có thỏa thuận chừa đất làm lối đi. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/02/2018 giữa bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Hà Như Th (bút lục 37, 38, 39, 73, 74, 75) trong hợp đồng này không có điều khoản nào thỏa thuận chừa một phần thửa đất số 95 để làm lối đi. Hơn nữa, hợp đồng ủy quyền giữa bà Ng với vợ chồng ông P và bà B được xác lập ngày 09/02/2018, tức là ngày 09/02/2018 mới phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà Ngạn đối với thửa đất số 95 nên không có lý do gì ngày 02/02/2018 bà Ng lại đồng ý với việc thỏa thuận chừa đất tại thửa 95 làm đường đi cho

ông T. Và lại tại thời điểm ngày 02/02/2018 thì bà Ngạn chưa phải chủ sử dụng thửa đất 95. Do đó lời trình bày của bà Ngạn về việc giữa bà và ông P, bà B và bà Th không có thỏa thuận về việc chừa đất làm lối đi là có căn cứ đáng tin cậy.

Như vậy, thỏa thuận về việc chừa đất làm lối đi được lập ngày ngày 22/12/2012, ngày 24/12/2014 và thỏa thuận không ghi ngày tháng năm giữa ông P và ông T (mặt sau có ghi ngày 02/02/2018) không có giá trị ràng buộc đối với bà Th và ông D về việc chừa một phần đất tại thửa 95 làm lối đi cho ông T đi vào thửa đất 879.

Mặt khác, hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 95 từ bà Th1 sang tên ông Phúc, từ ông P, bà B (do bà Ng đại diện theo ủy quyền) sang tên bà Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, bà Th đối với thửa đất 95 không có thể hiện lối đi như ông T đã trình bày. Thửa đất 879 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất HNK, không phải là đất thổ, trên đất không có nhà, không có cây trồng lâu năm chỉ có trồng các bụi xả và 1 cây dừa, đồng thời từ trước đến nay ông T không sử dụng lối đi theo các biên bản thỏa thuận trên.

[3.2] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, hiện nay phần lối đi chung đoạn giao cắt vuông góc với đường Lê dài cặp ranh các thửa đất 297, 372, 374, 375, 96, 95, 102 tờ bản đồ số 4-3 không còn. Nguyên nhân là do các bên đã chuyển nhượng đất cho người khác và người ta đã xây dựng lấn chiếm hết phần lối đi này. Mặc dù trong biên bản thỏa thuận ngày 24/12/2014, những hộ sử dụng lối đi này cam kết trả cho bà Th 2% trên tổng giá trị tiền bán đất và 2% tổng chi phí cất nhà, nhưng thực tế từ ngày 24/12/2014 đến nay bà Th không nhận được số tiền nào từ các hộ đã ký cam kết nêu trên.

[3.3] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và bản ảnh chụp (không ảnh) thì thửa đất 879 của ông T liền kề với thửa đất số 189, 190, 196, 67 do vợ chồng ông T là bà Ngô Thị Thùy Tr đứng tên quyền sử dụng đất, các thửa đất này tiếp giáp với đường nhựa Nguyễn Thị Thọ. Hiện nay hôn nhân giữa ông T và bà Trang đang tồn tại, ông T và bà Tr đang sống trên các thửa đất 189, 190, 196, 67. Như vậy, thửa đất 879 có lối đi vào thuận tiện hơn mà không phải đi một vòng qua thửa 95 của bà Th để ra đường Nguyễn Thị Th theo như yêu cầu của ông T.

Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện nhà của bà Th (nhà 1 và quán ăn 2) được xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ cuối năm 2020 (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ thì phần nhà nghỉ và quán ăn đang xây dựng, chưa đưa vào sử dụng). Mặc dù nhà nghỉ (1) và quán (2) theo mảnh trích đo phân khu ngày 05/9/2020 của Công ty đo đạc nhà đất T được xây dựng trong thời gian phát sinh tranh chấp về lối chung, nhưng như nhận định tại phần trên việc thỏa thuận lối đi chung giữa ông T, bà Th1, ông Phúc, bà Th không có giá trị ràng buộc đối với bà Th. Hơn nữa, phần nhà nghỉ và quán ăn này được xây dựng trên thửa đất số 95 do bà Th đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc bà Th xây dựng nhà nghỉ và quán ăn không có giấy phép xây dựng đó là thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và xây dựng của chính quyền địa phương, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Th.

[4] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Ông T khởi kiện yêu cầu bà Th và ông D tháo dỡ, di dời tài sản vật kiến trúc xây dựng trên đất trả lại lối đi chung, các bên không tranh chấp quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này các bên chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị quyết 326, án sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là chưa chính xác, do đó chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[5] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Th, chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Phát biểu của người bảo vệ quyền lợi cho bà Th là có cơ sở; không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền lợi cho ông T; chấp nhận đề nghị của ông Kiểm sát viên.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326 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.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Th được chấp nhận nên bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326 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.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: 1.800.000đồng, số tiền này bà Th đã nộp tạm ứng và chi xong, do yêu cầu kháng cáo của bà Th được chấp nhận nên buộc ông T phải hoàn trả lại cho bà Th 1.800.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hà Như Th;

Chấp nhận Quyết định Kháng nghị số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 82, 147, 148, 227, 228, 217, 244, 271, 273, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 245, 246, 247, 248, 208, 288 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 26, Điều 29 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Ngọc T đối với bà Nguyễn Hà Như Th về việc “Tranh chấp lối đi chung”.

2. Bác yêu cầu của ông Lý Ngọc T buộc bà Nguyễn Hà Như Th và ông D có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời hàng rào xây gạch sơn nước có ngang 4m, cao 2,8m và các tài sản, công trình xây dựng trên đất để trả lại lối đi chung.

Vị trí tứ cận, công trình xây dựng trên và phần diện tích đất ông T yêu cầu được thể hiện tại khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 429-2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 20/5/2019, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 09 tháng 7 năm 2019 và Mảnh trích đo địa chính không số - 2019 ngày 05/9/2020 của công ty TNHH đo đạc nhà đất T. Mảnh trích đo địa chính được kèm theo bản án này.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm:

3.1. Buộc ông Lý Ngọc T phải chịu số tiền 16.500.000đồng.

3.2. Buộc ông Lý Ngọc T phải hoàn trả cho bà Th và ông D 7.000.000đồng chi phí định giá (số tiền này bà Th đã tạm nộp và chi phí xong)

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: 1.800.000đồng, số tiền này bà Th đã nộp tạm ứng và chi xong, do yêu cầu kháng cáo của bà Th được chấp nhận nên buộc ông Lý Ngọc T phải hoàn trả lại cho bà Th 1.800.000đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lý Ngọc T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0004001 ngày 14 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Hà Như Th 300.000đồng tạm án án phí phúc thẩm bà Th đã nộp theo biên lai thu số 0007347 ngày 15/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải thi hành án 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh – Nguyễn Văn Phương

Trịnh Thị Phúc

