

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 172/2024/DS-PT

Ngày: 02/7/2024

V/v: "Tranh chấp lời đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2024/TLPT-DS ngày 03/5/2024 về việc: "Tranh chấp lời đi chung"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 227/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: **9 CMT8, P. Q, TP ., tỉnh Đồng Nai**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bồ Văn N**, sinh năm 1954; Địa chỉ: **9 CMT8, P. Q, TP ., tỉnh Đồng Nai** (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Lưu Tấn D**, sinh năm 1962 và bà **Trần Thị Ngọc T**, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: **K, KP1, P. B, TP ., tỉnh Đồng Nai** (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông **Chu Đình Q**, sinh năm 1967; Địa chỉ: **51/2/2 đường A khu phố D, P. L, TP ., TP .**; Tạm trú: **số D, đường C khu phố E, P. L, TP ., TP .** (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/11/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Bồ Văn N** trình bày

Ngày 11/08/2014 ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị T** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H** đối với diện tích 1.020m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh, có thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/12/2054 trong tổng diện tích 2000m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 5 **phường B**, đã được **U** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BA 073133 ngày 29/04/2010; kèm hồ sơ trích lục và đo đạc tách thửa đất bản đồ địa chính do **Văn Phòng Đăng Ký Đất Đại Tỉnh Đ – C** ký kiểm tra ngày 04/08/2014. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.020m² đất nói trên đã được **Văn phòng C1**, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 2565, quyền số 02/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/08/2014; đã được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 513924 ngày 25/11/2014 đứng tên bà **H** đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.020m² (một ngàn không trăm hai mươi mét vuông) đất sản xuất VLXD, làm đồ gồm có thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/12/2054.

Phần diện tích 980m² đất còn lại nay thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 5 **phường B** thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T**. Cụ thể: Trước khi tách thửa, tại thửa đất 104, tờ bản đồ số 5 đã có một lối đi chung có chiều rộng 4m nằm ở tại vị trí độc lập xen giữa của bức tường của ông **Chu Đình Q** đã xây và hai công trụ bê tông có ghi “Motel **Duy L**”, cùng một hàng rào bằng dây thép gai và dây cây xương rồng được thiết lập song song với bức tường ông **Q** đã xây, bắt đầu từ cổng **M** đến giới hạn cuối cùng của thửa đất 104, lối đi chung được nối liền với đường hẻm đất có chiều rộng 6m66 dẫn ra **đường B**, có thể hiện trên bản đồ địa chính. Đặc điểm lối đi này được tách biệt rõ ràng là nằm ngoài khu đất của ông **D** bà **T** được ghi nhận tại biên bản xác định ranh giới, cắm mốc ngày 08/3/2002, còn GCN QSDĐ của ông **D** bà **T** được cấp năm 2010. Điều này chứng tỏ lối đi chung đã hiện hữu trước khi ông **D** bà **T** chuyển nhượng đất cho bà **H**, lối đi được kéo dài qua các thửa đất như: thửa 105, thửa 106, thửa 107, thửa 108, thửa 109. Mục đích của lối đi để vận chuyển hàng gồm ra vào đến tận bờ **sông Đ**, có xe tải làm dịch vụ thu gom rác thường xuyên, các công nhân làm dịch vụ tại khu vực đều biết rõ nguồn gốc lối đi này.

Thửa đất 104 đã có quyền sử dụng lối đi là đường hẻm đất rộng 6m,66 nối liền ra đường công cộng **Bùi Hữu N1**. Theo quy định của Điều 279 BLDS 2005, quyền đối với bất động sản liền kề không chấm dứt trong trường hợp tách thửa đất, nên thửa đất 125 vẫn được hưởng quyền lối đi qua bất động sản liền kề như thửa 104, bà **H** với tư cách là chủ sở hữu của thửa đất 125 (được tách thửa từ thửa đất 104) thì vẫn được sử dụng đường hẻm rộng 6m,66 như ông **D** bà **T** từng hưởng dụng. Hơn nữa, thửa 125 và thửa 126 đều có nguồn gốc hình thành từ thửa đất 104.

Thực tế, từ năm 2002 (kèm theo biên bản xác định cắm mốc, ranh giới của lối đi) đã hiện hữu lối đi này, có chiều rộng 4m, chiều dài 10m thuộc một phần thửa 126 dẫn từ đường hẻm đất đến thửa 125. Nói rõ hơn, lối đi này là một đoạn của con đường đi qua các thửa đất số 104, 105, 106, 107, 108, 109 được kéo dài đến tận bờ **sông Đ**, nhằm phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh, thông thương, vệ sinh thu gom rác bằng xe tải (2,5 tấn). Nhưng hiện nay đoạn đường từ thửa 125 qua các thửa đất 105, 106, 107, 108, 109 đã bị ngăn chặn bởi một ống cống lớn nằm giữa đường, ngay ranh đất của thửa 125 và thửa 105. Lý do chặn đường là vì các thửa đất kể trên ngừng kinh doanh, không có nhu cầu sử dụng nữa. Vì vậy nay chỉ còn lối đi chung nằm trên thửa 126 dẫn đến thửa 125 (có chiều dài khoảng 10m, chiều rộng 4m). Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 104, giữa bà **H** và vợ chồng ông **D** có thỏa thuận : Bên bán sau khi tách sổ cho bên mua thì có trách nhiệm cập nhật lối đi trên bản đồ địa chính cho bên mua (thỏa thuận miệng, cắm mốc ranh giới, không lập văn bản). Ông **D** có dẫn bà **H** ra tận chỗ của lối đi chung này và nói rằng “giữa bà **H** và ông bà không phải lo gì” (khẳng định) lối đi này là lối đi chung của thửa đất 104 (diện tích 2000m²), ông **D** còn tự cắm cột mốc bằng trụ xi măng trên ranh thửa 104 và thửa 105 để xác định phần diện tích đất thuộc thửa 104 đã được dùng làm lối đi chung, khoảng cách từ cổng Motel DUY LINH bằng 02 trụ xi măng đến ranh đất phía trước bức tường của lối đi chung thửa đất 104 là 04 mét. Hai trụ xi măng này đến nay vẫn còn hiện hữu, vị trí cố định. Rõ ràng ông **D** đã thực hiện hình thức giao dịch dân sự theo Điều 124 BLDS 2005, không thể chối cãi được. Đến năm 2016, bà **H** có yêu cầu **Văn Phòng Đăng Ký Đất đai tỉnh Đ-C** đo chỉnh lý thửa 125, trên bản đồ trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3879/2016 ngày 25/03/2016 cũng thể hiện đường đất có chiều rộng 4m đi qua các thửa 126, 125 và 105 kéo dài tới tận bờ **sông Đ**. Hơn nữa, khi làm hợp đồng chuyển nhượng để tách thửa đất 104, tờ bản đồ số 5 thành 2 thửa số 126 và 125, từ năm 2014 thì ông **D** đã dùng 01 ống cống có đường kính khoảng 0,8 mét để xác định đất giữa thửa 125 và thửa 126, xác định khoảng cách vị trí của ống cống này đến bờ tường ông **Q** đã xây là lối đi chung có chiều rộng 4 mét.

Ngày 08/3/2002, có một biên bản xác định ranh giới, cắm mốc tại thửa đất ở thực địa của ông **Lê Thành L1** đang sử dụng tại lò **N** (củ), một phần của thửa 259 tờ số 3, **khu phố A- T**.

Về nội dung ở mặt trước của biên bản này đã thể hiện sự tự nguyện, cùng nhau đồng ý mở một con đường có chiều rộng là 4 mét từ (giáp đất ông **Chu Đình Q** – **Lê Như N2**) kéo dài đến tận đường hẻm giáp ranh bờ **sông Đ**, bên cạnh là đất của ông **Lưu Thành T1** là ba của ông **Lưu Tấn D** (con đường này chính là lối đi chung hiện nay của thửa đất 126 và thửa đất 125) được thể hiện trên sơ đồ, bản vẽ có sự chứng kiến, đồng ký tên của ông **Trần Văn T2** (cán bộ địa chính) và chủ sử dụng đất của ông **Lê Thành L1**, tại mặt sau của biên bản này là phần ký xác nhận của các chủ lân cận, có mô tả đoạn ranh và kích thước, cùng ý kiến xác nhận, ký tên của ông **Trần Văn T2**,

Lê Thành T3, Lê Thành L1, Lê Như N2, Chu Đình Q, Lê Thị Bích T4, Trần Thị G. Tuy nhiên vào năm 2020 bức tường lối đi chung này đã bị đập, xây lại và lấn sang đường đi chung hiện hữu 1m (một mét) do bên phần đất của ông Chu Đình Q vi phạm sự thoả thuận.(kèm theo biên bản ngày 8/3/2002). Sau khi tách sổ xong, nhận thấy trên giấy chứng nhận của thửa 125 chưa được thể hiện lối đi chung vào thửa đất này, bà H đã yêu cầu vợ chồng ông D, bà T rất nhiều lần về việc điều chỉnh, cập nhật lối đi đúng như thỏa thuận nhưng vợ chồng ông D, bà T không thực hiện.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thể hiện đường đi đối với từng thửa đất, nhưng trên giấy chứng nhận của thửa 125 không thể hiện đường đi, mặc dù trên thực tế hiện hữu lối đi chung trên thửa đất 104. Vợ chồng ông D bà T đã lợi dụng sơ sót này của Văn Phòng Đăng Ký Đất đai tỉnh Đ – C để lấn chiếm lối đi chung nhằm tạo áp lực buộc bà H mua lại đường đi đã có sẵn. Vợ chồng ông D bà T cố tình bày cây cối, nhánh cây gai bông giấy, rác thải lấn chiếm, cùng các hành vi chèn ép các chân hàng rào bằng dây xương rồng lấn về phía lối đi chung, dây thép gai có sẵn, trong đó có cây mít đã tồn tại trên 20 năm, luôn luôn tìm cách cản trở lối đi chung vào thửa đất của bà H. Khi bà H yêu cầu ông D trả lại mặt bằng lối đi chung, thì ông D cho rằng lối đi này thuộc diện tích đất của ông nên chỉ chừa cho bà H lối đi vừa đủ chạy xe 2 bánh là 1m (một mét) Ông D còn cho rằng đường hẻm đất phía trước thửa 126 cũng là của ông, nên mỗi khi bà H ra vào đất của bà H để quét dọn thì ông D gây khó dễ và còn ra điều kiện: Nếu bà H muốn sử dụng con hẻm phía trước và lối đi chung trên thửa 126 thì ông D bán lại cho bà H, mặc dù rất nhiều lần với thiện ý thỉnh cầu ông D bà T thể hiện sự hợp tác, và lại tại thời điểm 2014 với Quyết Định của UBND tỉnh Đ khi tách thửa phải tuân thủ về lối đi chung là 4 mét.

Theo khoản 3 Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005 (quyền về lối đi qua bất động sản liền kề) quy định: “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 mà không có đền bù”. Theo đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 30/06/2014 của vợ chồng ông D, bà T, lý do tách thửa đất là chuyển nhượng phần diện tích tách (1000m²). Do đó, khi tách thửa ông D bà T có nghĩa vụ phải dành lối đi cho bên nhận chuyển nhượng nhằm đáp ứng nhu cầu tối thiểu để kết nối hạ tầng chung, tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng về lối đi, điện, nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy... Như vậy, khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 125 thì quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đối với thửa 126 cũng được xác lập cho bà H theo quy định của Khoản 3 Điều 275 Bộ luật Dân Sự 2005.

Hiện nay thửa đất của bà H không có lối đi nào khác ra đường công cộng ngoài lối đi chung hiện hữu trên thửa đất 126 của ông D, bà T. Tại buổi hòa giải tại UBND phường B ngày 26/09/2019, ông D, bà T không đồng ý với yêu cầu cập nhật lối đi chung hiện hữu rộng 4m, dài 10m của bà H mà chỉ đồng ý cho bà H sử dụng lối đi chung với chiều rộng 1m. Trong khi thửa

đất 125 khi bà **H** nhận chuyển nhượng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, hiện nay là đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm, với chiều rộng lối đi chung 1m thì không đủ để xe 4 bánh ra vào. Điều này không những gây khó khăn cho hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng ban đầu mà còn gây cản trở cho việc kinh doanh sau này.

Việc lấn chiếm lối đi chung hiện hữu của vợ chồng ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** đã xâm phạm đến quyền sử dụng lối đi chung của bà **H**, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **H**, khiến bà **H** hoàn toàn không thể khai thác, sử dụng thửa đất 125 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình từ năm 2014 đến nay.

Ngoài ra, tại Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/08/2014 quy định trách nhiệm nộp thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông **D**, bà **T** chịu trách nhiệm nộp. Đến ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa 125, ông **D** bà **T** đã tìm cách kéo dài, do đó buộc lòng bà **H** phải nộp thuế thu nhập cá nhân với số tiền 62.016.000đ (Bằng chữ : Sáu mươi hai triệu không trăm mười sáu ngàn đồng) thay vợ chồng ông **D**, bà **T** để được nhận giấy chứng nhận. Mặc dù bà **H** đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông **D**, bà **T** trả cho bà **H** số tiền này nhưng đến nay vợ chồng ông **D** bà **T** chỉ mới trả cho bà **H** 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng).

Theo đơn khởi kiện trước đây bà **H** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **D**, bà **T** công nhận diện tích 10m x 4m thuộc thửa đất số 126 nối giữa đường hẻm đất 6,66 mét và thửa 125 là lối đi chung hiện hữu của thửa 126 và để cập nhật lối đi chung vào bản đồ địa chính.

Buộc vợ chồng ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** chấm dứt hành vi lấn chiếm lối đi chung, đã gây khó khăn cản trở cho việc khai thác, sử dụng thửa đất 125 của bà **H**.

Buộc vợ chồng ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** phải trả cho bà **H** số tiền 45.016.000đ (Bằng chữ : bốn mươi lăm triệu không trăm mười sáu ngàn đồng) mà bà **H** đã nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho vợ chồng ông **D**, bà **T** (giấy nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản năm 2014).

*Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà **H** xin xác định lại yêu cầu khởi kiện và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:*

1. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **D**, bà **T** trả lại diện tích thực tế theo bản vẽ ngày 23/5/2023 diện tích là 40m² được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,4 thuộc thửa đất số 126 và thửa 125 là lối đi chung hiện hữu của thửa 126 và để cập nhật lối đi chung vào bản đồ địa chính.

2. Buộc vợ chồng ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** chấm dứt hành vi lấn chiếm lối đi chung, đã gây khó khăn cản trở cho việc khai thác, sử dụng thửa đất 125 của bà **H**.

3. Rút yêu cầu về việc buộc vợ chồng ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** phải trả cho bà Hằng số tiền 45.016.000đ (Bằng chữ : bốn mươi lăm triệu không trăm mười sáu ngàn đồng) mà bà **H** đã nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho vợ chồng ông **D**, bà **T** (giấy nộp tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản năm 2014).

4. Đối với phần diện tích đất do ông **Chu Đình Q** xây tường rào lấn sang phần lối đi chung, bà **H** xin rút phần này tạm thời bà **H** không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau này bà **H** sẽ khởi kiện ông **Chu Đình Q** bằng một vụ án khác.

Bị đơn ông Lưu Tấn D và bà Trần Thị Ngọc T trình bày: ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn về việc mở đường đi rộng 4m, dài 11, 62m mà chỉ đồng ý mở đường đi rộng 1m, trường hợp nguyên đơn yêu cầu mở lối đi rộng 4m dài 11,62 m thì phải trả cho vợ chồng ông **D** – bà **T** số tiền 720.000.000 đồng tương đương với con đường rộng 4m dài 18m là chiều dài hết đất.

Về việc nguyên đơn yêu cầu ông **Lưu Tấn D** và bà **Trần Thị Ngọc T** phải trả số tiền 45.016.000đ, vợ chồng ông **D** – bà **T** không đồng ý vì đó là tiền thuế thu nhập cá nhân các bên đã thỏa thuận và cản trở lúc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Đình Q trình bày: Nguồn gốc 1 phần thửa đất ông mua của ông **Lưu Tử B**, sinh năm 1988, ông **B** chết, cho 02 con là **Lưu Phú V** và **Lưu Thành T1**, phần diện tích ông mua là của ông **Lưu Phú V** vào năm 2001. Tại thời điểm đo vẽ và xây dựng tường xác định ranh giới giữa đất ông **V** và ông **T1** thì ông **T1** đề nghị ông giữ nguyên hiện trạng bức tường (có góc tường hình cong) để ông **T1** mở lối đi cho xe tải đi vô dễ dàng vào cơ sở gồm của ông **T1**, sau này ông **T1** chia thừa kế cho các con phần đất như thế nào thì ông không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 227/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện TP. Biên Hòa đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bích H và ông Lưu Tấn D, bà Trần Thị Ngọc T tại phiên tòa thống nhất xác định về việc mở lối đi chung có diện tích là 40m² được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,4 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2299/2023 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 là lối đi chung của hai thửa đất 125 và thửa đất 126 tờ bản đồ 5 tọa lạc tại phường B, TP ., tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ yêu cầu xét xử của bà Nguyễn Thị Bích H về việc buộc vợ chồng ông Lưu Tấn D, bà Trần Thị Ngọc T phải trả cho bà Hằng số tiền 45.016.000đ

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07/12/2023, ông D, bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/12/2023, ông Chu Đình Q có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ; Trong trường hợp không có căn cứ để hủy án sơ thẩm thì đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đã thống nhất ông D bà Tiên đồng ý mở lối đi chung có diện tích 40m², đồng thời bà H rút yêu cầu buộc ông D bà T trả lại số tiền 45.016.000 đồng. Cấp sơ thẩm giải quyết ghi nhận sự thỏa thuận trên và đình chỉ yêu cầu do bà H rút là có căn cứ. Tuy nhiên, về ranh mốc các bên thống nhất xác định ranh mốc 4,5,6,7,8,9,4 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2299/2023 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 là không chính xác vì ranh mốc 4 thuộc thửa đất số 4 tờ bản đồ số 5 của ông Chu Đình Q, việc thống nhất trên trong đó ranh mốc số 4 sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Chu Đình Q. Do đó cần phải tuyên lại ranh mốc lối đi chung gồm các ranh mốc 5,6,7,8,9 diện tích 40m² thuộc thửa 126 tờ bản đồ số 5 phường B mới chính xác.

Do đó cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông D bà T, ông Q, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với mốc số 4 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2299/2023 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

Ngày 11/08/2014 giữa ông Lưu Tấn D - bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị Bích H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.020m² thửa đất số 104a, tờ bản đồ số 5 phường B, TP. với giá chuyển nhượng là 970.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng, sau đó bà Nguyễn Thị Bích H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 104a được tách thành thửa 125.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H cho rằng căn cứ biên bản xác định ranh giới, cắm mốc ngày 08/3/2002 đã có hiện hữu lối đi này, có chiều rộng 4m, chiều dài 10m (BL63), khi chuyển nhượng thửa đất số 104a theo hợp đồng và cũng là thửa 125 mới, giữa bà H và vợ chồng ông D có thỏa thuận miệng là bên bán sau khi tách sổ cho bên mua thì có trách nhiệm cập nhật lối đi trên bản đồ địa chính. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc tách thửa ông D - bà T không đồng ý cập nhật lối đi trên bản đồ địa chính. Ngoài ra vào năm 2016, bà H có yêu cầu Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Đ-C đo chỉnh lý thửa 125, trên bản đồ trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3879/2016 ngày 25/03/2016 cũng thể hiện đường đất có chiều rộng 4m đi qua các thửa 126, 125 và 105 kéo dài tới tận bờ sông Đ.

Qua xem xét tại chỗ, thửa đất đang tranh chấp không có lối đi nào khác ra đường có lối đi hiện hữu trên thửa đất 126 của ông D, bà T. Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì tại khoản 4 Điều 3 thể hiện : “ người yêu cầu tách thửa phải dành một phần diện tích đất để làm đường vào thửa đất mới bề rộng vào thửa đất lớn hơn hoặc bằng bốn mét (4m) đối với khu vực nông thôn, lớn hơn hoặc bằng ba mét (3m) đối với khu vực đô thị và diện tích đất bố trí làm đường đi này là đất sử dụng vào mục đích công cộng.(BL154-156). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ vì khi chuyển nhượng và tách thửa phải bảo đảm đúng quy định của pháp luật về đất đai và quy định về tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D và bà T cũng đồng ý công nhận diện tích đất tranh chấp là lối đi chung cho 2 thửa 125 và 126.

Ông Lưu Tấn D và bà Trần Thị Ngọc T trình bày lý do ông bà kháng cáo bản án số 227 ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa là vì tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà và ông Bồ Văn N (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) có thỏa thuận với nhau như sau: ông bà cho gia đình bà Nguyễn Thị Bích H đi qua thửa 126 của ông bà thì ngược lại bà H cũng phải cho gia

đình ông bà đi qua thửa 125 của bà H để vào thửa 105 phía trong của gia đình ông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N có đưa ra bản vẽ năm 2018 thể hiện bà H đã cắt 67m² phía trước thửa 125 để làm đường đi nên ông bà tin tưởng vào thỏa thuận trên. Tuy nhiên, sau khi bản án sơ thẩm được tuyên, ông bà liên hệ với cơ quan nhà nước thì được biết bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách diện tích đất trên để làm đường đi như thỏa thuận nên ông bà cũng không đồng ý mở lối đi chung qua thửa 126 của ông bà như bản án sơ thẩm đã ghi nhận. Nếu bà H cho gia đình ông bà đi qua thửa 125 của bà H thì ông bà cũng vẫn để bà H đi qua thửa 126 của ông bà nhưng không đồng ý để Tòa án ghi nhận bằng bản án hay cập nhật trên bản đồ địa chính. Ông N xác định vào năm 2018 bà H có làm thủ tục cắt 67m² phía trước thửa 125 để làm đường đi. Tuy nhiên, đến nay ông N và bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách diện tích đất trên để cập nhật trong sổ đỏ được do cơ quan có thẩm quyền nói đất đang tranh chấp nên chưa làm được. Ông N cam kết sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì ông sẽ đi cập nhật lại phần diện tích đất khoảng 67m² (ngang khoảng 4m, dài hết thửa 125) phía trước thửa 125 (giáp đất ông Q) làm đường đi chung. Xét thấy: Mặc dù từ trước đến nay ông N và bà H vẫn đồng ý tách diện tích đất khoảng 67m² (ngang khoảng 4m, dài hết thửa 125) phía trước thửa 125 (giáp đất ông Q) làm đường đi chung. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông D và bà T không có yêu cầu phản tố về việc bà H cũng phải cho gia đình ông D và bà T đi qua thửa 125 của bà H hay yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 67m² (ngang khoảng 4m, dài hết thửa 125) phía trước thửa 125 (giáp đất ông Q) làm đường đi chung. Do đó, cấp sơ thẩm không ghi nhận nội dung này trong phần Quyết định của bản án là phù hợp. Nếu sau này, ông D và bà T có xảy ra tranh chấp với bà H, ông N về con đường đi qua thửa 125 thì ông bà có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Đối với kháng cáo của ông Chu Đình Q về việc bản án số 227 ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc mở lối đi chung diện tích 40m² được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,4 trong đó mốc số 4 nằm trên diện tích đất của ông trong khi ông không hề đồng ý với sự thỏa thuận này của nguyên đơn và bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ vào Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2299/2023 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 thì mốc số 4 nằm trên diện tích đất của ông Chu Đình Q. Biên bản phiên tòa cũng như lời khai của các đương sự đều không thể hiện ông Q đồng ý diện tích được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,4 là đường đi chung nên cấp sơ thẩm tuyên ghi nhận sự tự nguyện của bà H và ông D, bà T đối với cả phần diện tích đất trên thửa số 4 của ông Chu Đình Q là không chính xác. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H xác định chỉ khởi kiện ông D và bà T buộc trả lại diện tích đất 40m² thuộc thửa 126 và 125 là lối đi chung để cập nhật vào bản đồ địa chính. Đối với ông Q thì sau này bà sẽ khởi kiện ông Q bằng một vụ kiện khác. Do đó, việc cấp sơ thẩm tuyên cả phần diện tích đất của ông Q, không thuộc thửa 125, 126 là lối

đi chung là không phù hợp, nên cần phải sửa lại cho chính xác.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Bích H tự nguyện chịu nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp;

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lưu Tấn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm; bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông Chu Đình Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Q tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của ông Chu Đình Q, bác kháng cáo của ông Lưu Tấn D và bà Trần Thị Ngọc T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 227/2023/DS-ST n ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa.

- Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H

- Công nhận diện tích đất 41,6m² được giới hạn bởi các mốc 5,6,7,8, 9, 5 là lối đi chung của hai thửa đất 125 và thửa đất 126 tờ bản đồ 5 tọa lạc tại phường B, TP ., tỉnh Đồng Nai (theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2299/2023 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1). Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cập nhật lại phần diện tích đất trên là lối đi chung của hai thửa đất 125 và thửa đất 126 tờ bản đồ 5 tọa lạc tại phường B, TP ., tỉnh Đồng Nai vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV513924 ngày 26/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV513925 ngày 26/11/2014 cấp cho ông Lưu Tấn D, bà Trần Thị Ngọc T.

2. Đình chỉ yêu cầu xét xử của bà Nguyễn Thị Bích H về việc buộc vợ chồng ông Lưu Tấn D, bà Trần Thị Ngọc T phải trả cho bà Hằng số tiền 45.016.000đ

3. Về án phí: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Án phí sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Bích H chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng);

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lưu Tấn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm; bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001952 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa. Ông Chu Đình Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Q 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001806 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Biên Hòa
- Tòa án nhân dân Tp. Biên Hòa
- Chi cục thi hành án dân sự Tp. Biên Hòa
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang