

Bản án số: 190/2024/DS-PT  
Ngày: 05-9-2024  
V/v “Tranh chấp lối đi  
và khoảng không gian trên mặt đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Đào Thị Huệ

**Các Thẩm phán:** Ông Cao Xuân Long  
Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28-8 và 05-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp lối đi và khoảng không gian trên mặt đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 24-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2023/QĐ-PT ngày 21-11-2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 246/2023/QĐ-PT ngày 13-12-2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 85/2024/TB-TA ngày 05-7-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 123/2024/QĐ-TA ngày 30-7-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 211/2024/QĐ-PT ngày 30-7-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 201 ngày 27-8-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Mộng T**, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: **Thôn G, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

Người đại diện hợp pháp của bà **T**: Ông **Nguyễn Thái H**, sinh năm 1982; Địa chỉ **số C đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** – là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 23-6-2020 (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1963 (có mặt),

2.2. Ông **Lê Minh N**, sinh năm 1962 (chết ngày 13-01-2023);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Minh N**:

2.2.1. Bà **Đặng Thị Đ**, sinh năm 1965 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2.2.2. Anh **Lê Minh T1**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

2.2.3. Anh **Lê Minh N1**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

2.2.4. Anh **Lê Thành T2**, sinh năm 1999 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2.2.5. Chị **Lê Thị Thúy H1**, sinh năm 1997 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Thôn G, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Đ1**, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Thôn G, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;**

Người đại diện hợp pháp của bà **Đ1**: Ông **Nguyễn Thái H**, sinh năm 1982; Địa chỉ **số C đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** – là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 05-5-2021 (có mặt).

3.2. Bà **Đặng Thị Đ**, sinh năm 1965 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.3. Anh **Lê Thành T2**, sinh năm 1999 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.4. Chị **Lê Thị Thúy H1**, sinh năm 1997 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.5. Anh **Lê Văn S**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.6. Chị **Nguyễn Thị Kiều D**, sinh năm 1996 (vắng mặt).

3.7. Anh **Lê Văn T3**, sinh năm 1994 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.8. Chị **Nguyễn Thị Ngọc C**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Thôn G, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

4. Người kháng cáo: Bà **Võ Mộng T** – là nguyên đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà **Võ Mộng T** và người đại diện hợp pháp ông **Nguyễn Thái H** trình bày:

Bà **T** đang sử dụng diện tích đất 197m<sup>2</sup>, thửa số 127, tờ bản đồ số 39, **thôn G, xã L, thành phố V** (gọi tắt là thửa đất 127). Thửa đất này của anh **Lê Minh T1** (con trai của ông **Lê Minh N**) chuyển nhượng cho mẹ bà **T** là bà **Nguyễn Thị Đ1** từ ngày 05-01-2017. Sau đó bà **Đ1** sang tên cho bà **T** từ năm 2018.

Từ trước khi anh **T1** chuyển nhượng đất cho bà **Đ1** thì gia đình em ruột của ông **N** là bà **Lê Thị B** ở kế bên đã sử dụng một phần đất để lợp mái tôn có chiều ngang 5m x dài 1,5m, nối dài từ nhà bà **B** đi cắt ngang qua đất thửa 127 để sang lối đi nhà ông **N** rồi đi ra đường công cộng, đồng thời bà **B** mở 02 cửa sổ có tấm đan lán sang đất thửa 127. Bên nhà ông **N** cũng mở 02 cửa sổ có tấm đan cùng với 01 ô văng lán sang đất thửa 127.

Khi nhận chuyển nhượng đất thửa 127, bà **T** làm thủ tục hộ cho mẹ nên bà **T** cùng ông **N**, bà **B** có lập “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ký ngày 05-01-2017. Nội dung thỏa thuận cho phép bà **B** được đi chung phần lối đi rộng 1,5m bên dưới mái tôn đã dựng trên đất thửa 127; Đồng thời ông **N** cũng cam kết chừa một lối đi có chiều rộng khoảng 3m, dài khoảng 15m trên đất của ông **N**, chạy dọc theo đất thửa 127 để khi bà **B** đi ngang qua đất thửa 127 thì sẽ nối vào đây và đi ra đường chính (đường **B**). Khi lập Biên bản thỏa thuận, các bên đã thống nhất sau này khi bà **T** xây nhà thì bà **B** phải tháo dỡ phần mái tôn đã dựng trên lối đi nêu trên. Tuy nhiên, khi bà **T** xây nhà thì bà **B** không đồng ý tháo dỡ mái tôn, đồng thời trong quá trình sử dụng phần lối đi này thì bà **B** giăng mắc quần áo chắn ngang lối đi, để thùng rác trước cửa sau nhà bà **T** dẫn đến ruồi nhặng bâu gây ra mùi hôi thối, bay thẳng vào nhà bà **T** làm ảnh hưởng tới sức khỏe, vệ sinh, bà **B** còn xả nước thải tràn ra phần lối đi này. Bà **T** đã nhiều lần góp ý nhưng không thay đổi, sau đó bà **T** khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã **L** nhưng bà **B** vẫn không chấp nhận, nhiều lần chửi bới bà **T**.

Thửa đất 127 nguồn gốc trước kia thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **N** và vợ là bà **Đặng Thị Đ**. Ông **N** và bà **Đ** tặng cho con là anh **Lê Minh T1**. Tại thời điểm ký Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi ngày 05-01-2017 nêu trên thì ông **N**, bà **B**, bà **T** không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, bà **T** tự ý ký mà không thông báo cho bà **Đ** nên việc cùng nhau ký Biên bản thỏa thuận về lối đi chung trên phần đất này là không phù hợp về mặt chủ thể. Thỏa thuận này cũng không phải là điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà **T** và bà **Đ** không nhận bất cứ khoản tiền hay lợi ích vật chất nào từ bà **B** hay ông **N**, anh **T1**. Biên bản thỏa thuận ngày 05-01-2017 có tính chất chuyển quyền sử dụng đất nhưng văn bản này không được công chứng chứng thực, không tuân thủ hình thức của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và Biên bản này chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

Thực tế sát nhà bà **B** có một lối đi công cộng ở ngay mặt sau nhà nhưng do bà **B** tự xây bít lại, lối đi đang tranh chấp không phải là lối đi duy nhất của bà **B** nên bà **T** không có nghĩa vụ phải dành lối đi này cho bà **B**.

Thông qua đơn khởi kiện ngày 26-02-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04-12-2020, đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28-6-2021 và ngày 10-8-2022, cụ thể không buộc bà **Lê Thị B** tháo dỡ phần mái tôn có chiều ngang 1,5m x dài 5m nối dài từ đất bà **B**, qua đất thửa 127 của bà **T** sang đất nhà ông **N**, dỡ bỏ các tấm đan cửa sổ trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất 127; không buộc ông **Lê Minh N** phải tháo dỡ chuồng gà và di dời các cây trồng của ông **N** có trên thửa đất 127, dỡ bỏ các tấm đan cửa sổ trên một phần diện tích đất thửa 127.

Bà **T** khởi kiện yêu cầu chính thức như sau:

- Tuyên hủy “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ký ngày 05-01-2017 giữa bà **T**, bà **B** và ông **N**.

- Buộc bà **Lê Thị B** phải dỡ bỏ đường ống nước phía dưới và đường dây điện phía trên lối đi để trả lại cho bà **T** toàn vẹn quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 127.

- Buộc ông **N** tháo dỡ 01 ô văng và đường dây điện phía trên để trả lại khoảng không gian trên mặt đất thuộc thửa đất 127 cho bà.

**Bị đơn là bà Lê Thị B trình bày:** Về nguồn gốc đất thửa 127 bà **T** đang quản lý sử dụng và lối đi hiện hữu từ nhà bà qua nhà đất của ông **N** bà thống nhất với lời trình bày của ông **N**. Xung quanh nhà bà bị bao bọc bởi các nhà khác, không có lối đi nào để đi ra đường lớn ngoài lối đi theo như Biên bản thỏa thuận đường đi ký ngày 05-01-2017.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà **T** thì bà không đồng ý yêu cầu nào. Bà **B** có yêu cầu phản tố ngày 07-3-2022, yêu cầu Tòa án công nhận Lô B được thể hiện trên sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 06-01-2022, thuộc một phần thửa đất 127, tờ bản đồ số 39, xã L, thành phố V là lối đi chung của gia đình bà **B** và bà **T**.

Các thành viên trong gia đình bà đang sử dụng nhà đất gồm có bà **B**, hai con trai là **Lê Văn S**, sinh năm 1991 và **Lê Văn T3**, sinh năm 1994; con dâu là **Nguyễn Thị Kiều D**, sinh năm 1996 và **Nguyễn Thị Ngọc C**, sinh năm 1995; cháu nội là **Lê Ngọc N2**, sinh năm 2019.

**Bị đơn là ông Lê Minh N khi còn sống trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất 127 là của ông tách ra cho con trai là anh **Lê Minh T1** từ năm 2010. Trên đất thửa 127 có một lối đi có đặc điểm như bà **T** trình bày do ông dành cho bà **B** – em gái của ông – đi qua và đã tồn tại khoảng 30 năm nay. Năm 2017, anh **T1** chuyển nhượng cho bà **T** thửa đất này. Trước khi bà **T** nhận chuyển nhượng đất của anh **T1**, ông có ra điều kiện nếu bà **T** đồng ý để một phần đất như lối đi hiện hữu thì ông mới đồng ý cho anh **T1** chuyển nhượng đất. Bà **T** đồng ý nên giữa ông, bà **T** và bà **B** lập Biên bản thỏa thuận đường đi ký ngày 05-01-2017 như bà **T** đã nêu. Nay bà **T** đã cất nhà trên đất, phân đuôi nhà giáp với lối bà **B** đi nêu trên.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà **T** ông có ý kiến:

- Không đồng ý yêu cầu hủy “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ngày 05-01-2017.

- Đồng ý tháo dỡ tám đan cửa sổ, phần ô văng nằm phía bên phần đất của bà **T**. Bà **T** có trách nhiệm thực hiện, ông chỉ chứng kiến, chi phí tháo dỡ mỗi bên chịu 50%.

- Đối với dây điện mắc vào nhà ông đi qua nhà đất của bà **T** (thửa đất 127), sau này bà **T** có làm nhà mà bị ảnh hưởng bởi đường dây điện thì yêu cầu Điện lực xuống đi dòi.

Các thành viên trong gia đình ông đang sử dụng nhà đất gồm có ông **N**, vợ ông là **Đặng Thị Đ**, sinh năm 1965; hai con của ông là **Lê Thị Thúy H1**, sinh năm 1997 và **Lê Thành T2**, sinh năm 1999.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà **Đặng Thị Đ**, anh **Lê Thành T2**, chị **Lê Thị Thúy H1** đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Minh N** trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông **N** tại Tòa án, không trình bày bổ sung gì thêm.

- Anh **Lê Minh T1** và anh **Lê Minh Nghĩa I** người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Minh N** không tham gia làm việc theo triệu tập của Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.

- Anh **Lê Văn S**, anh **Lê Văn T3**, chị **Nguyễn Thị Ngọc C**, chị **Nguyễn Thị Kiều D** trình bày: Các anh chị là con của bà **Lê Thị B**, thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà **B** tại Tòa án, không trình bày bổ sung gì thêm.

- Bà **Nguyễn Thị Đ1** thông qua người đại diện hợp pháp là ông **Nguyễn Thái H** trình bày:

Khoảng cuối năm 2016, đầu năm 2017, các con bà **Đ1**, trong đó có bà **T**, tặng cho bà **Đ1** một số tiền để bà **Đ1** mua một căn nhà sinh sống. Do bà **Đ1** tuổi cao không tiện đi lại nên giao cho con gái là bà **Võ Mộng T** thay mặt bà liên hệ với người có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất.

Ngày 17-3-2017, bà **Đ1** và anh **T3** đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 127, tờ bản đồ 39 tại **thôn G, xã L, thành phố V**. Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã giao hết cho bà **T** để thanh toán, sau đó bà **Đ1** nghe nói đã thanh toán xong và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12-01-2018, bà **T** có nhu cầu về tài sản vay vốn làm ăn nên bà **Đ1** đã tặng cho bà **T** toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nói trên.

Khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh **T3** thì bà **Đ1** không nghe ai nói gì về lỗi đi của bà **B** phía sau nhà. Mãi sau này, bà mới nghe bà **T** nói lại là ngày 05-01-2017, ông **N**, bà **B** và bà **T** cùng ký kết vào Biên bản thỏa thuận lỗi đi chung, cắt ngang thửa đất bà **Đ1** nhận chuyển nhượng nêu trên. Bà **T** tự ý ký biên bản thỏa thuận này chứ bà **Đ1** không hề biết. Bà **Đ1** không nhận bất

cứ khoản tiền hay lợi ích vật chất gì từ bà **B** hay ông **N**, anh **T3** để phải chừa lại bất cứ phần đất nào làm đường đi chung.

Bà **Đ1** đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **T**.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 24-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:**

- Đình chỉ các yêu cầu: Buộc bà **Lê Thị B** phải dỡ bỏ phần mái che bằng tôn và dỡ bỏ các tấm đan cửa sổ trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại **xã L, thành phố V**; Buộc ông **Lê Minh N** phải tháo dỡ chuồng gà, di dời các cây trồng và dỡ bỏ các tấm đan cửa sổ trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại **xã L, thành phố V**.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ngày 05-01-2017.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc gia đình bà **B** phải tháo dỡ đường dây điện phía trên và đường ống nước phía dưới lối đi chung thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc ông **N** phải tháo dỡ đường dây điện trên không gian nhà bà **T** thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**.

- Chấp nhận yêu cầu buộc bà **Đặng Thị Đ**, anh **Lê Thành T2**, chị **Lê Thị Thúy H1** phải tháo dỡ một phần ô văng nhà ông **N** lấn chiếm không gian thửa đất 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**, theo các điểm tọa độ 28, 29, 30, 31, 28 tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 06-01-2022.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Lê Thị B**: Công nhận Lô B theo các điểm tọa độ 4, 5, 23, 20, 4 tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai lập ngày 06-01-2022, thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V** là lối đi chung của gia đình bà **B** và bà **Võ Mộng T**.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Kháng cáo:** Ngày 06-6-2023, nguyên đơn là bà **Võ Mộng T** có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do: Các chủ thể ký Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi ngày 05-01-2017 không có quyền xác lập giao dịch tại thời điểm ký kết và nội dung biên bản vi phạm pháp luật; Bà **B** xây dựng nhà không có giấy phép xây dựng, đất của bà **B** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở xác lập lối đi qua bất động sản liền kề; Bà **B** còn một lối đi khác ra đường chính ngoài lối đi tranh chấp; Việc bà **B** và những người thừa kế của ông **N** lắp đặt thiết bị điện, nước trên diện tích đất của nguyên đơn trong khi chưa được sự đồng ý là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Bà **T** yêu

cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi lập ngày 05-01-2017 giữa bà **Võ Mộng T** và ông **Lê Minh N**, bà **Lê Thị B** là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, tuy nhiên tại thời điểm ký kết thì những người này đều không phải chủ sử dụng thửa đất 127. Căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự thì Biên bản nêu trên bị vô hiệu.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 08-3-2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** và Công văn số 1004/UBND-ĐC ngày 31-7-2024 của **Ủy ban nhân dân xã L** thể hiện thực tế phía sau nhà bà **B** có một lối đi công cộng do Nhà nước quản lý nằm tiếp giáp trực tiếp với đất nhà bà **B**, không phải nhà bà bị các hộ gần kề vây bọc. Do đó, hộ bà **B** có quyền sử dụng lối đi này mà không cần phải đi qua đất của hộ bà **T**. Hơn nữa, việc hộ bà **B** sử dụng lối đi qua đất của hộ bà **T**, đã cắt ngang thửa đất làm hai phần, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của hộ bà **T**. Do đó yêu cầu phản tố của bà **B** về việc công nhận Lô B là lối đi chung của gia đình bà **B** và bà **T** là không có cơ sở.

Hộ bà **B** có lối đi công cộng ở phía sau nhà để sử dụng lắp đặt đường dây điện và đường ống nước vào nhà, vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà **T** về việc hộ bà **B** phải tháo dỡ đường dây điện và đường ống nước dưới phần đất tranh chấp.

Đối với yêu cầu buộc những người thừa kế của ông **N** phải tháo dỡ và di dời toàn bộ đường dây điện ra khỏi phần diện tích thuộc thửa đất số 127 giữ nguyên hiện trạng như Bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà **T**; sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo nội dung nêu trên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đều thuộc trường hợp có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn là bà **Võ Mộng T** về việc hủy “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ngày 05-01-2017:

[2.1] Thửa đất 127, tờ bản đồ 39 tại **thôn G, xã L, thành phố V** có nguồn gốc của ông **Lê Minh N** và bà **Đặng Thị Đ** tặng cho con trai là anh **Lê Minh T1**. Anh **T1** chuyển nhượng cho mẹ của bà **T** là bà **Nguyễn Thị Đ1** từ ngày 27-02-2017, sau đó bà **Đ1** được chỉnh lý sang tên ngày 17-3-2017. Đến ngày 22-12-2017, bà **Đ1** lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 04039, tặng cho con gái là bà **Võ Mộng T** diện tích đất trên và bà **T** được Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** chỉnh lý sang tên ngày 12-01-2018 (*BL 52 – 66 tập 4*).

[2.2] Đối với lối đi hiện nay đang tranh chấp được thể hiện tại Lô B của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V** ký ngày 08-3-2024, có thực trạng là lối đi chạy ngang qua và cắt đôi thửa đất 127 của bà **T** thành hai phần, nối từ cửa nhà bà **B** đi ngang qua đất bà **T**, sang đất của ông **Lê Minh N** để đi ra đường công cộng. Lối đi này chỉ có một mình nhà bà **B** sử dụng, còn bà **T** có mở cửa sau quay ra lối đi này nhưng không sử dụng lối đi mà chỉ sử dụng đường đi phía trước nhà của bà. Phần lối đi vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà **T** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 243276 do **Ủy ban nhân dân thành phố V** cấp ngày 11-6-2010. Các đương sự thừa nhận bà **B** đã đi qua đất thửa 127 và lắp đặt đường ống dẫn nước sinh hoạt vào nhà bà **B** từ trước khi anh **T1** chuyển nhượng đất cho bà **Đ1**. Theo hồ sơ vụ án, việc bà **B** đi qua thửa đất 127 là vì trước đây toàn bộ khu đất đều là của ông **Lê Minh N** – cha của anh **T1** và là anh trai của bà **B**, nên ông **N** cho bà **B** đi qua (*BL 56 tập 4; 84, 85 tập 6; 291 tập 27*).

[2.3] Việc ngày 05-01-2017 bà **Võ Mộng T** và ông **Lê Minh N**, bà **Lê Thị B** ký “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” là có thật, với nội dung “*Bà T đồng ý chừa 1m5 ngang đường đi chung vĩnh viễn cho bà Lê Thị B. Bên bà Võ Mộng T chừa sân trước 2m5 tính luôn đường đi chung của bà Lê Thị B để làm sân. Còn phần tôi (ông N), đường đi của tôi, tôi đồng ý cho bà T và bà B đi vĩnh viễn*”. Biên bản ký trước khi mẹ bà **T** là bà **Đ1** nhận chuyển nhượng thửa 127 của anh **T1**. Xét thấy Biên bản này được ký giữa những người không phải là người có quyền sử



dụng đất thửa 127 ở thời điểm đó. Mặc dù thời điểm này bà **T** là người bàn bạc giao dịch với anh **T1** để nhận chuyển nhượng đất thửa 127, nhưng là thực hiện thay cho mẹ của mình nên chưa có quyền sử dụng đất, sau này bà **T** mới được mẹ cho thửa đất 127. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh **Lê Minh T1** từ ngày 11-6-2010, còn người đứng tên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất thửa 127 là bà **Nguyễn Thị Đ1**, nhưng anh **T1** và bà **Đ1** lại không ký và không thỏa thuận gì về lối đi này. Còn bà **T** và bà **B**, ông **N** không phải là người có quyền sử dụng đất thửa 127 nhưng lại thỏa thuận với nhau, định đoạt lối đi qua đất thửa 127 là không phù hợp với điều kiện có hiệu lực của giao dịch quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, nên là giao dịch vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật dân sự. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch vô hiệu không có hiệu lực từ thời điểm ký kết, nên nay bà **T** yêu cầu hủy biên bản này là có cơ sở (*BL 11 tập 1*).

[3] Xét việc bị đơn là bà **Lê Thị B** yêu cầu được công nhận phần lối đi đang tranh chấp tại Lô B làm lối đi chung, thấy rằng:

[3.1] Với việc ký thỏa thuận lối đi không phù hợp như trên, nhưng bà **Đ1** và bà **T** vẫn để cho bà **B** sử dụng lối đi này vì bà **T** chưa có nhu cầu sử dụng đất phía sau. Tuy nhiên bà **T** cho rằng bà **B** không sử dụng lối đi đúng mục đích mà đã sử dụng lối đi vào những việc khác như để thùng rác, để xe máy, để chậu cây, phơi quần áo, ảnh hưởng đến vệ sinh chung và quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bà **T** cung cấp các hình ảnh chụp lại những thực trạng trên, thực tế hai bên đã có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã **L** hòa giải ngày 14-11-2019 nhưng sự việc vẫn tiếp diễn và phải tranh chấp ra Tòa án. Nay bà **T** không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận lối đi vì đây không phải lối đi duy nhất của bà **B**, còn bà **B** cho rằng thỏa thuận lối đi là đi vĩnh viễn và đã tồn tại nhiều năm nên không đồng ý đi lối khác.

[3.2] Tòa án cấp phúc thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ và cho đo vẽ lại toàn bộ đất của bà **T**, bà **B** và thực trạng các lối đi. Theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố **V** ký ngày 08-3-2024 thì lối đi bà **B** đang sử dụng cắt đôi thửa đất 127 của bà **T**, được ký hiệu là Lô B rộng 1,5m và dài hết bề ngang (4,51m; 4,48m) đất của bà **T**; đất của bà **T** nằm trong các Lô A-B-D-F; lối đi khác bên cạnh nhà bà **B** ký hiệu là Lô G; đất và nhà bà **B** đang sử dụng nằm trong Lô C; phần nhà của bà **B** có một phần tường nhà tắm và một phần tường bếp giáp với lối đi Lô G. Lối đi Lô G phần giáp nhà bà **B** rộng khoảng 1,5m, kéo dài khoảng 8m thì đến hẻm rộng 3,11m nối với đường lớn 28/4. Hội đồng xét xử thấy lối đi Lô G này về hình dáng, kích thước cũng tương tự như lối đi bà **B** đang đi ngang qua thửa 127 của bà **T** (*BL 291 tập 27*).

[3.3] Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã **L** (Văn bản số 1004/UBND-ĐC ngày 31-7-2024) thì lối đi Lô G là lối đi chung do Nhà nước quản lý và có chủ sử dụng đất thửa 124, 126, tờ 39 mở rộng thêm một phần lối đi. Lối đi

Lô G chỉ có nhà bà Nguyễn Thị T4 sử dụng còn bà B thì trước nay không đi lối này. Theo trình bày của bà B thì lối đi Lô G tồn tại ít nhất từ trước năm 2014, nghĩa là trước khi có “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ngày 05-01-2017 (BL 291 tập 27; 306 tập 28).

[3.4] Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự thì bà B chỉ có quyền yêu cầu mở lối đi qua đất của bà T nếu nhà bà B bị vây bọc bởi các bất động sản của chủ sở hữu khác, đồng thời việc yêu cầu mở lối đi qua đất của bà T là hợp lý nhất, gây thiệt hại ít nhất trong số các thửa đất xung quanh. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định như trên thì thấy rằng nhà đất bà B không bị vây bọc mà có lối đi công cộng là Lô G nêu trên, nhưng chỉ là do từ trước đến nay đã quen đi ngang đất thửa 127 từ khi đất còn thuộc quyền sử dụng của anh trai là ông N, nên bà B đã tự xây nhà bịt lại không sử dụng lối đi công cộng. Do vậy việc bà B đi qua đất của bà T không thuộc vào trường hợp bắt buộc nêu trên.

[3.5] Diện tích đất thửa 127 của bà T rộng khoảng 5m, dài khoảng 37m và chỉ có một mặt tiền phía trước nhà giáp đường B. Như vậy lối đi đang tranh chấp là lối đi cắt ngang qua đất của bà T, chia đất của bà T thành 02 phần là không hợp lý, gây bất tiện, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất bình thường của bà T nên bà không đồng ý việc bà B tiếp tục đi qua đất của bà là hợp lý, có cơ sở.

[3.6] Mặt khác, từ năm 2019 đến nay hai bên đã phát sinh mâu thuẫn, không thỏa thuận được với nhau về việc sử dụng lối đi này, tranh chấp kéo dài làm ảnh hưởng đến tinh thần của cả hai bên, nên cần chấm dứt việc sử dụng lối đi đang tranh chấp, tránh gây hậu quả xấu về lâu dài cho các đương sự.

[4] Xét việc bà T yêu cầu buộc bà B tháo dỡ, di dời đường ống nước của bà B đi ngầm bên dưới lòng đất thửa 127, thấy rằng: Do Hội đồng xét xử quyết định bà B không được tiếp tục sử dụng đất của bà T làm lối đi chung nên việc đường ống cấp nước sinh hoạt của nhà bà B cũng tương tự, không bắt buộc phải đi qua đất của bà T. Cho nên đường ống nước sinh hoạt của bà B đã lắp đặt dưới lòng đất thuộc diện tích đất lối đi Lô B cũng phải di dời khỏi đất của bà T, vì không phù hợp với Điều 252 Bộ luật dân sự về quyền cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề.

[5] Xét việc bà T yêu cầu tháo dỡ đường dây tải điện của nhà ông N và nhà bà B phía trên lối đi thuộc thửa đất 127. Thấy rằng đường dây điện chưa làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà T. Do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên phần này của Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên sau này việc sử dụng đường dây tải điện không còn phù hợp với Điều 255 Bộ luật dân sự thì các đương sự có quyền yêu cầu xem xét.

[6] Xét về yêu cầu khởi kiện của bà T liên quan đến tháo dỡ phần ô văng của ông N trên diện tích thửa đất 127, Bản án sơ thẩm đã giải quyết buộc bà Đặng Thị Đ, anh Lê Thành T2, chị Lê Thị Thúy H1 phải tháo dỡ một phần ô văng lấn chiếm

không gian của thửa đất 127. Phần này không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

[7] Bà **T** không nhận bất cứ khoản tiền nào trước đây để cho bà **B** đi qua đất Lô B nêu trên. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bà **T** tự nguyện hỗ trợ bà **B** một số tiền để bà **B** mở lối đi ra đường công cộng, bà **B** yêu cầu bà **T** hỗ trợ 100.000.000đ nhưng bà **T** trình bày chỉ có khả năng hỗ trợ 30.000.000đ và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận bà **T** tự nguyện hỗ trợ bà **B** 30.000.000đ, các đương sự không phải chịu án phí đối với số tiền này.

[8] Với các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà **T**, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **T**, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **B**, thống nhất vô hiệu “Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi” ngày 05-01-2017, diện tích đất Lô B không phải lối đi chung, bà **T** được tiếp tục sử dụng diện tích đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 243276 do Ủy ban nhân dân thành phố **V** cấp ngày 11-6-2010. Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm của nguyên đơn và bị đơn được điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

[9] Chi phí tố tụng gồm định giá, thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ đất tại Tòa án cấp sơ thẩm là 20.000.000đ và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ đất tại Tòa án cấp phúc thẩm là 3.600.000đ, tổng cộng là 23.600.000đ, bà **T** và bà **B** đều phải chịu. Tuy nhiên bà **T** đã tạm ứng đủ và tại phiên tòa phúc thẩm, bà **T** tự nguyện chịu toàn bộ nên bà **B** không phải trả lại cho bà **T**.

[10] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Bà **T** không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng** các Điều 26, 147, 148, 157, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 122, 131, 252, 254, 255, 256 Bộ Luật Dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần nội dung kháng cáo của bà **Võ Mộng T**, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 24-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố **V** như sau:

1. Đình chỉ các yêu cầu sau đây của nguyên đơn là bà **Võ Mộng T**:

- Buộc bà **Lê Thị B** phải dỡ bỏ phần mái che bằng tôn và dỡ bỏ các tấm đan cửa sổ trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**.

- Buộc ông **Lê Minh N** phải dỡ bỏ các tấm đan cửa sổ, tháo dỡ chuồng gà, di dời các cây trồng trên một phần diện tích đất thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà **Võ Mộng T**, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà **Lê Thị B**:

2.1. Tuyên bố vô hiệu Biên bản trao đổi thỏa thuận đường đi ngày 05-01-2017 ký giữa bà **Võ Mộng T** và ông **Lê Minh N**, bà **Lê Thị B**. Không công nhận diện tích đất thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**, có ký hiệu là Lô B theo các điểm tọa độ 4-5-24-23-4 tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** lập ngày 08-3-2024 là lỗi đi chung của bà **Lê Thị B** và bà **Võ Mộng T**.

Bà **T** được tiếp tục sử dụng diện tích đất thuộc một phần Lô B, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 243276 do **Ủy ban nhân dân thành phố V** cấp ngày 11-6-2010 cho anh **Lê Minh T1**, được Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** chỉnh lý sang tên bà **Võ Mộng T** tại trang 4 ngày 12-01-2018.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là bà **Võ Mộng T**: Bà **Võ Mộng T** có trách nhiệm hỗ trợ cho bà **Lê Thị B** số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.3. Buộc bà **Đặng Thị Đ**, anh **Lê Thành T2**, chị **Lê Thị Thúy H1** phải tháo dỡ một phần ô văng lấn chiếm không gian của thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**, theo các điểm tọa độ 28-29-30-31-28 tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** lập ngày 06-01-2022.

2.4. Buộc bà **Lê Thị B**, anh **Lê Văn S**, anh **Lê Văn T3**, chị **Nguyễn Thị Ngọc C**, chị **Nguyễn Thị Kiều D** phải tháo dỡ, di dời đường ống nước phía dưới lòng đất thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**, tại vị trí đất ký hiệu là Lô B theo các điểm tọa độ 4-5-24-23-4 tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** lập ngày 08-3-2024.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà **Võ Mộng T** về việc buộc bà **Lê Thị B** và ông **Lê Minh N**, nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **N** là bà **Đặng Thị Đ**, anh **Lê Thành T2**, chị **Lê Thị Thúy**

**H1** phải tháo dỡ đường dây tải điện phía trên không gian thửa đất số 127, tờ bản đồ số 39, **xã L, thành phố V**.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** lập ngày 06-01-2022 và ngày 08-3-2024).

4. Chi phí tố tụng là 23.600.000đ (*Hai mươi ba triệu, sáu trăm ngàn đồng*). Bà **Võ Mộng T** tự nguyện chịu và đã nộp xong.

**5. Án phí Dân sự sơ thẩm:**

- Bà **Võ Mộng T** phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 600.000đ (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0007464 ngày 09-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà **T** không phải chịu và được trả lại 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000043 ngày 26-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà **Lê Thị B** phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001953 ngày 23-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà **B** đã nộp xong.

- Bà **Đặng Thị Đ**, anh **Lê Minh T1**, anh **Lê Minh N1**, anh **Lê Thành T2**, chị **Lê Thị Thúy H1** phải liên đới chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Võ Mộng T** không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000662 ngày 12-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05-9-2024).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Đào Thị Huệ**