

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 05/2025/DS-PT
Ngày: 03-01-2025
V/v tranh chấp lối đi qua, hợp
đồng về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Ông Võ Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2024 và ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 598/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp "Lối đi qua, hợp đồng về quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 248/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 648/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Trần Thị Thu N1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Huỳnh Thị H, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, phường G, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh N trình bày: Nguồn gốc đất của cha chị N là ông Nguyễn Văn T tặng cho anh Nguyễn Thanh H1 là em của chị N,

trên đất có nhà mô, 02 mộ của cha, mẹ chị N và lối đi gia đình chị N đã sử dụng từ trước đến nay. Tháng 10 năm 2023 chị N1 có thông báo cho chị N biết là anh H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho chị N1, nên chị N1 sẽ rào lối đi lại không cho chị N sử dụng như trước, nên chị N khởi kiện. Chị N yêu cầu chị N1 chuyển nhượng cho chị N phần diện tích đất có 02 mộ và lối đi theo diện tích đo, chị N trả tiền giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định là 1.500.000 đồng/m².

* Bị đơn Trần Thị Thu N1 có đại diện theo ủy quyền là chị Huỳnh Thị H và có đơn phản tố trình bày: Vào tháng 02 năm 2022 chị N1 mua căn nhà và đất của anh H1 với giá 150.000.000 đồng, đã được cấp quyền sử dụng đất thửa 220, diện tích 193,1m², đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 12174 ngày 19/10/2023 cho chị Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Do chị N có hành vi cản trở chị N1 sử dụng căn nhà và thửa đất nêu trên, nên chị N1 có yêu cầu phản tố buộc chị N phải chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của chị N1, đến nay chị N không còn hành vi cản trở nữa nên chị N1 rút yêu cầu phản tố. Chị N1 đồng ý chuyển nhượng cho chị N diện tích đất có 02 mộ của cha, mẹ chị N theo diện tích đo như bản vẽ, với giá như chị N yêu cầu. Chị N1 không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất lối đi cho chị N. Vì lối đi này là lối đi duy nhất để vào thửa đất của chị N1 và đến nhà của chị N. Chị N1 đồng ý cho chị N được tiếp tục sử dụng nhờ lối đi trên đất của chị N1 như trước nay, không yêu cầu trả tiền sử dụng đất lối đi.

Tại Bản án sơ thẩm số 248/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Căn cứ vào các Điều 254, 500 Bộ luật dân sự, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh N. Chị Trần Thị Thu N1 có nghĩa vụ giao chị Nguyễn Thị Thanh N phần đất chuyển nhượng có diện tích 13,6m² (Trên đất có nhà mô và 02 mộ), thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 12174 ngày 19/10/2023 cấp cho bà Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có bản vẽ kèm theo. Chị Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ giao số tiền chuyển nhượng đất cho chị Trần Thị Thu N1 20.400.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh N về việc yêu cầu chị Trần Thị Thu N1 chuyển nhượng phần đất lối đi có diện tích 39,7m², thuộc thửa đất số 220.

3/ Ghi nhận chị Trần Thị Thu N1 tự nguyện cho chị Nguyễn Thị Thanh N tiếp tục sử dụng lối đi có diện tích 39,7m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 12174 ngày 19/10/2023 cấp cho chị Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có bản vẽ kèm theo.

4/ Đình chỉ xét xử yêu cầu phân tố của chị Trần Thị Thu N1 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thanh N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng nhà và đất thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 12174 ngày 19/10/2023 cấp cho chị Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 06/9/2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của TAND huyện G, tỉnh Tiền Giang. Chị Nguyễn Thị Thanh N xin được mua lại ½ lối đi chung và được đi lối đi chung với chị Trần Thị Thu N1 suốt đời tại thửa số 220, tờ bản đồ số 4 có diện tích 39,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo xin được mua lại ½ lối đi chung và được đi lối đi chung với chị Trần Thị Thu N1 suốt đời tại thửa số 220, tờ bản đồ số 4 có diện tích 39,7m².

Bị đơn Huỳnh Thị H là đại diện theo uỷ quyền của chị Trần Thị Thu N1 không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N và tại phiên tòa phúc thẩm chị N không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N kháng cáo còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Lối đi qua, hợp đồng về quyền sử dụng đất*” là đúng qui định.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh N, Bị đơn chị Trần Thị Thu N1 có đại diện theo uỷ quyền Huỳnh Thị H tất cả đều có mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung kháng cáo chị Nguyễn Thị Thanh N xin được mua lại ½ lối đi chung và được đi lối đi chung với chị Trần Thị Thu N1 suốt đời tại thửa số 220, tờ bản đồ số 4 có diện tích 39,7m².

[5] Xét thấy yêu cầu của chị N về việc yêu cầu chị N1 phải chuyển nhượng phần đất lối đi có diện tích 39,7m², thửa đất số 220. Chị N1 không đồng ý chuyển nhượng mà chỉ cho sử dụng nhờ lối đi. Hội đồng xét xử nhận thấy lối đi được hình thành từ nguồn gốc đất của gia đình chị N, là lối đi duy nhất vào nhà của chị N và nhà của anh Nguyễn Thanh H1. Ngày 23/02/2022 anh H1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 220 cho chị N1, trên đất có căn nhà của anh H1, nhà mồ và lối đi như trên. Chị N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 12174 ngày 19/10/2023. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được hiện trạng lối đi có một phần diện tích (1,34m x 3,92m) nằm trên hành lang nhà của chị N1. Trong trường hợp buộc chị N1 phải chuyển nhượng phần đất có lối đi cho chị N thì chị N1 sẽ không có lối đi nào khác, khi đó chị N có quyền sử dụng đất lối đi có một phần diện tích nằm trên phần đất có nhà của chị N1 thì chị N1 lại phải đi nhờ trên đất của chị N là không phù hợp. Hiện nay chị N1 tự nguyện cho chị N tiếp tục sử dụng lối đi như trước đây, không yêu cầu chị N trả tiền sử dụng đất lối đi là đã giải quyết nhu cầu thiết yếu của chị N về lối đi, phù hợp Điều 254 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị N về việc yêu cầu chị N1 phải chuyển nhượng diện tích đất lối đi.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của chị N là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí chị Nguyễn Thị Thanh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 254, 500 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Luật thi hành án dân sự. của Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 248/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh N. Chị Trần Thị Thu N1 có nghĩa vụ giao chị Nguyễn Thị Thanh N phần đất chuyển nhượng có diện tích 13,6m² (Trên đất có nhà mồ và 02 mộ), thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 12174 ngày 19/10/2023 cấp cho bà Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có bản vẽ kèm theo. Chị Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ giao số tiền chuyển nhượng đất cho chị Trần Thị Thu N1 20.400.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh N về việc yêu cầu chị Trần Thị Thu N1 chuyển nhượng phần đất lối đi có diện tích 39,7m², thuộc thửa đất số 220.

3/ Ghi nhận chị Trần Thị Thu N1 tự nguyện cho chị Nguyễn Thị Thanh N tiếp tục sử dụng lối đi có diện tích 39,7m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 12174 ngày 19/10/2023 cấp cho chị Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có bản vẽ kèm theo.

4/ Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Thu N1 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thanh N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng nhà và đất thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 12174 ngày 19/10/2023 cấp cho chị Trần Thị Thu N1, tại ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp theo biên lai thu số 0013561 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên xem như đã nộp xong.

- Án phí sơ thẩm: Chị Trần Thị Thu N1 phải chịu 1.020.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013372 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên chị N1 còn phải nộp tiếp số tiền là 720.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 375.000 đồng theo biên lai thu số 0013282 ngày 14/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên chị N được nhận lại số tiền 75.000 đồng.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ có mặt chị N, vắng mặt chị H.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ án văn.

Nguyễn Thanh Triều