TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 1077/2024/DS-PT.

Ngày: 25/12/2024.

V/v: Tranh chấp lối đi chung.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 864/DSPT ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp lối đi chung"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6021/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 17809/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ S khối G, lô N – Chung cư khu 17,3ha (B), phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Châu Văn Ơ, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Ơ: Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1954. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường T, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Phước T, sinh năm 1952. (Vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị Hương T1, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

3. Ông Phạm Phước T2, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C đường M, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T, bà T1 và ông T2 (Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 12 năm 2021): Bà Nguyễn Thị H.

4. Ông Châu Văn T3, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C đường H, tổ I, khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố H.

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955. (Vắng mặt)

6. Chị Châu Thị Ngọc L1, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

7. Chị Châu Thị Phương T4, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L, bà L1 và bà T4 (Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 12 năm 2024): Ông Châu Văn Ơ.

8. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban: Bà Lê Thị Thu V – Công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Bị đơn ông Châu Văn Ơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 12 năm 2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15 tháng 6 năm 2023 và lời khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 2001, vợ chồng bà mua phần đất nông nghiệp của bà Châu Thị P và căn nhà số C, tổ B, khu phố F, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Đặng Văn B và bà Lê Thị Kim B1 nằm trong khuôn viên khu đất nông nghiệp này. Phần đất nông nghiệp đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N442763 ngày 21 tháng 12 năm 2001 cho hộ gia đình bà.

Đường đi vào khu đất có đường rộng 0,5 mét có sẵn từ trước (theo Quyết định số 49/QĐ-UB-QLĐT ngày 27 tháng 3 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Quận I). Để có đường vào rộng hơn, vợ chồng bà có nhờ ông Châu Văn T3 thỏa thuận mở rộng đường đi chung với ông Châu Văn Ơ. Ngày 30 tháng 8 năm 2001, ông T3 và ông Ơ ký "Thỏa thuận đường đi" với nội dung ông Ơ đồng ý cho ông T3 sử dụng vĩnh viễn một con đường băng qua đất dài khoảng 70m, rộng 1,5m. Ông T3 giao cho ông Ơ số tiền 60.000.000 đồng để đền bù hoa lợi trên diện tích dùng làm đường đi. Khi có nhu cầu ông T3 sẽ chấp thuận cho ông Ơ làm đường ống nước thải sinh hoạt qua phía sau ranh đất.

Ngày 30 tháng 9 năm 2001, ông T3 có viết nội dung đồng ý chuyển phần đường đi này cho gia đình bà. Ngày 05 tháng 10 năm 2004, ông T3 ký giấy xác nhận có nội dung: "Năm 2001, tôi có đứng tên mua giùm cho gia đình bà H, ông T một phần đất của ông Ơ

rộng 1m, dài khoảng 70m để mở rộng lối đi vào nhà bà H. Tôi đã thay mặt bà H trả cho ông Ơ số tiền 60.000.000 đồng và đã ký vào bản giấy tay "Thỏa thuận đường đi" đề

2

ngày 30 tháng 8 năm 2001 do ông Ơ soạn thảo sẵn. Sau đó, tôi đã chuyển giao bản giấy tay này và toàn bộ phần đất đã mua cho gia đình bà H và ông T sử dụng".

Từ khi gia đình bà đến ở (tạm trú) tại ngôi nhà này năm 2001, bà đã bỏ tiền đổ đất, đổ bê tông toàn bộ con đường, Công ty Đ1 cũng đã trồng 3 cột điện trên con đường này. Năm 2002, ông Ơ làm sổ đỏ phần đất giáp phía trước nhà bà đã gộp toàn bộ con đường rộng 1,5 mét vào sổ đỏ. Sau khi đã có sổ đỏ, ông Ơ nhiều lần đe dọa, ngăn cấm gia đình bà sử dụng con đường, phá hoại mặt đường. Ngày 18 tháng 7 năm 2003, Ủy ban nhân dân phường P đã có ý kiến kết luận trong biên bản hòa giải là ông Ơ vẫn phải để đường đi rộng 1,5 mét cho gia đình bà sử dụng nhưng ông Ơ không đồng ý. Vào tháng 5/2014, ông Ơ đã dùng rào sắt bịt toàn bộ con đường rộng 1,5 mét, làm gia đình bà không thể vào nhà của mình được. Sau đó, ông Ơ đã xây tường gạch bịt kín toàn bộ con đường đi, đập bỏ tất cả các cột điện trên con đường này.

Hiện phần nhà, đất của gia đình bà bị vây bọc bởi các bất động sản chung quanh, không có lối đi vào. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Ơ di dời cổng, tháo dỡ tường rào, di dời các cây trồng và các vật kiến trúc khác trên phần đường đi để trả lại cho bà lối đi chung theo ranh tài liệu năm 2004, có vị trí, diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26 tháng 4 năm 2023), cụ thể: Phần đất có chiều rộng phần giáp đất bà H là 1,37m, chiều rộng giáp đường 539 là 4,72m, chiều dài giáp nhà đất ông Ơ là 67,71m, chiều dài còn lại giáp thửa 5^{-2}, thửa số 4, thửa số 3, tờ bản đồ 68, phường P là 68,33m.

** Bị đơn ông Châu Văn Ơ trình bày:*

Nguồn gốc phần đất dài 70m, rộng 1,5m mà bà H trình bày là lối đi chung là đất của gia đình ông sử dụng lâu dài ổn định từ 1942, đến trước 1975 ông bà ngoại của ông để lại cho bà Châu Thị Đ (mẹ ông Ơ) và bà Đ để lại cho ông sử dụng đến nay. Ông thừa nhận đã ký thỏa thuận đường đi ngày 30 tháng 8 năm 2001 với ông T3 và đã nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng theo quy định tại Điều 2 của thỏa thuận trên. Tuy nhiên, ông T3 chưa thực hiện hết nghĩa vụ đối với ông, ông T3 không phải là người mua đất, ông T3 không cho ông làm đường ống nước thải sinh hoạt theo thỏa thuận trên nên thỏa thuận nêu trên là vô hiệu, không có giá trị. Mặt khác, ông chỉ đồng ý sử dụng phần đất dài 70m, rộng 1,5m làm đường đi chung của hai nhà chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho ông T3, nên việc ông T3 chuyển nhượng phần lối đi này cho những người khác là trái quy định của pháp luật. Ông không thừa nhận việc tranh chấp với bà H và không có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba. Nếu bà H muốn sử dụng phần đường đi này thì bà H phải đền bù giá trị đất 60.000.000 đồng/m^2.

Hiện nhà đất này có ông, vợ Nguyễn Thị L, hai con Châu Thị Phương T4 và Châu Thị Ngọc L1 đang sinh sống.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, chị Châu Thị Phương T4, chị Châu Thị Ngọc L1, ông Châu Văn T3:* Không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

3

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T, anh Phạm Phước T2, chị Phạm Thị Hương T1 có bà Nguyễn Thị H đại diện trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T:* Không có văn bản trình bày ý kiến.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Châu Văn Ơ tháo dỡ phần cổng, các tường rào, di dời cây trồng và các vật kiến trúc khác trên phần đường đi chung để mở lại cho gia đình bà Nguyễn Thị H lối đi chung ra đường 539 theo ranh tài liệu năm 2004, có vị trí, diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26 tháng 4 năm 2023.

2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự : Ông Châu Văn Ơ phải nộp án phí 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AC/2014/0007054 ngày 21 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 và tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0003921 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, bị đơn có Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn có Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Ngày 10 tháng 12 măm 2024, nguyên đơn có Đơn xin rút yêu cầu kháng cáo đối

với bản án dân sự sơ thâm sô 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà H trình bày: Bà đã có đơn xin rút kháng cáo, bà yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án số 3062/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Bị đơn ông Ơ và ông H1 đại diện cho ông Ơ cùng trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu tòa cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ngày 10 tháng 12 năm 2024, nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử không xem xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T lập ngày 26 tháng 4 năm 2023 thì phần đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp là phần đường đi (Theo tài liệu 2004) có vị trí nằm dọc bên hông đất của bị đơn ông Châu Văn Ơ và một phần đường đi không nằm trong ranh Giấy chứng nhận quyền

ông Châu Văn Ơ và một phần đường đi chung hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02525/26848 ngày 09 tháng 12 năm 2009 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho ông Châu Văn Ơ (Thay thế bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 941232, số vào sổ cấp GCN CS 10403 do Sở T cấp ngày 19 tháng 02 năm 2021 cấp cho ông Châu Văn Ơ đối với phần đất thuộc thửa 519 tờ bản đồ 68, địa chỉ E đường Đ, khu phố F, phường P, thành phố T có diện tích 931,3m^2). Phần đường đi này thuộc thửa 642, 643 tờ bản đồ 11 (Tài liệu 02) do bà Châu Thị Đ (mẹ ông Châu Văn Ơ) đăng ký kê khai (Theo Công văn số 318/UBND ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T).

[3.2] Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UB-QLĐT ngày 27 tháng 3 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Quận I về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Châu Văn Ơ thì Ủy ban xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như sau: Phần đất có diện tích 27.450m^2 thuộc lô 392-398 và 399 tờ bản đồ 1 (Tài liệu cũ) tọa lạc tại phường P do ông Châu Văn M đứng bộ cũ. Năm 1942, ông M lập tờ phần chia đất cho các con, trong đó bà Châu Thị S nhận diện tích 5.500m^2, sau khi bà S chết phần diện tích đất này cho con là Châu

Thị Đ, sau năm 1975 bà Đ cho con là Châu Văn Ơ diện tích 1.940m^2. Bà Châu Thị P (con bà S) sử dụng 5.000m^2 từ trước năm 1975, đến năm 1995 bà P cho con là Đặng Văn B diện tích 1.000m^2, ông B cất nhà ở và sử dụng bờ đất rộng khoảng 0,5m, dài khoảng 70m để đi ra đường lớn. Năm 1998, ông Ơ xây dựng tường rào xung quanh khuôn viên đất đang sử dụng và chừa một khoảng rộng khoảng 1,5m để ông B sử dụng đi lại. Do ông B tự ý đào đất ruộng cặp theo bờ đất để đắp thành con đường rộng 1,5m, dài 70m làm phần ruộng bị đào trũng sâu nên ông Ơ khiếu nại. Ủy ban nhân dân Quận I đã quyết định: Giữ nguyên hiện trạng con đường đi trước đây (trước khi ông B đào đắp thêm đường) để hộ ông B sử dụng. Quyết định số 267/QĐ-TTr ngày 03 tháng 8 năm 2000 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại đối với Quyết định số 49/QĐ-UB-QLĐT ngày 27 tháng 3 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Quận I đã quyết định: Công nhận Quyết định giải quyết khiếu nại số 49/QĐ-UB-QLĐT ngày 27 tháng 3 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Quận I là đúng pháp luật. Như vậy, có căn cứ để xác định được có con đường đi rộng 1,5m dài 70m nối từ đất ông B ra đường lớn, có vị trí chạy dọc theo đất của ông Ơ, được ông B sử dụng từ năm 1995.

[3.3] Từ các tài liệu chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 7 năm 2001 giữa bà Châu Thị P và ông Phạm Phước T, bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng thửa đất số 645, 646^{-1}, 647^{-1}, 648$^{-1,}$ 651^{-1} tờ bản đồ 11, phường P được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 05 tháng 10 năm 2001 và Ủy ban nhân dân Quận I xác nhận ngày 05 tháng 11 năm 2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 442768, số vào sổ cấp GCN 00352 QSDĐ/PLB ngày 21 tháng 12 năm 2001 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho hộ Phạm Phước T thửa đất số 645, 651 tờ bản đồ 11, phường P, Quận I; Tờ "Thỏa thuận mua bán nhà đất" ngày 02 tháng 7 năm 2001, ông T

và bà H mua của bà Lê Thị Kim B1 và ông Đặng Văn B căn nhà diện tích 60m², có địa chỉ số C tổ B, khu phố F, phường P, Quận I trên lô đất diện tích 1000m^2 bao gồm 328m^2 đất thổ cư và 672m^2 đất nông nghiệp, có đủ cơ sở để xác định ông T và bà H mua phần đất của bà Châu Thị P và nhà của ông Đặng Văn B, bà Lê Thị Kim B1 từ tháng 7/2001.

[3.4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ là: Tờ "Thỏa thuận đường đi" lập ngày 30 tháng 8 năm 2001 giữa ông Châu Văn Ơ và ông Châu Văn T3 có thỏa thuận là: Sau khi bàn bạc cùng thống nhất việc sử dụng đường đi chung với điều kiện như sau: Bên A (ông Ơ) đồng ý cho Bên B (ông T3) sử dụng vĩnh viễn một con đường băng qua đất dài khoảng 70m rộng 1,5m. Bên B có giao cho Bên A số tiền 60.000.000 đồng để đền bù hoa lợi trên diện tích dùng làm đường đi…"; Giấy xác nhận ngày 05 tháng 10 năm 2004 của ông Châu Văn T3 có nội dung là vào năm 2001 ông T3 có đứng tên mua giùm ông Phạm Phước T và bà Nguyễn Thị H phần đất của ông Châu Văn Ơ có diện tích chiều rộng 1m, chiều dài khoảng 70m để mở rộng lối đi vào nhà số C. Ông T3 đã thay mặt bà H trả cho ông Ơ số tiền 60.000.000 đồng và đã ký vào bản giấy tay "Thỏa thuận đường đi" đề ngày 30 tháng 8 năm 2001 do ông Ơ soạn sẵn; Công văn 843/UB- TTĐT ngày 21 tháng 9 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Quận I có nội dung: " Qua kiểm tra xác minh và xem xét các tài liệu liên quan, Ủy ban nhân dân Quận I được biết: Ngày 30 tháng 8 năm 2001, ông Châu Văn Ơ có thỏa thuận đường đi chung với ông Châu Văn R viết bằng

giấy tay với giá 60.000.000 đồng. Ngày 23 tháng 7 năm 2001, ông Phạm Phước T nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của bà Châu Thị P (do ông Châu Văn T3 thay mặt bà P đứng ra giao dịch) với điều kiện bên bán (tức là bên bà P có ông T3 đại diện) có trách nhiệm lo đường đi vào khu đất có diện tích ngang 1,5m x dài 70m. Ngày 30 tháng 9 năm 2001, ông T3 đã ký xác nhận chuyển nhượng phần đường đi do ông và ông Ơ đã thỏa thuận cho gia đình ông T". Từ những chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định ông T3 đã đại diện gia đình bà H thỏa thuận quyền sử dụng lối đi chung với ông Ơ và giao lại cho gia đình bà H, ông T quyền sử dụng lối đi chung này là phù hợp với quy định tại Điều 279 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 24 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liền kề. Mặt khác, ông Ơ thừa nhận ông T3 có đổ đá san lấp đường đi và có biết việc ông T3 chuyển giao đất đường đi chung cho gia đình bà H, ông Ơ không có ý kiến phản đối do thời điểm đó ông chưa có nhu cầu làm đường thoát nước, đến khi phát sinh tranh chấp việc làm đường thoát nước ông Ơ mới rào đường đi không để gia đình bà H tiếp tục sử dụng (Theo Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường P ngày 18 tháng 7 năm 2003). Ông Ơ cũng xác nhận khi thỏa thuận phần đất là lối đi chung ra đường 539 với ông T3 thì trên phần đất này không có cây trồng hay tài sản nào, giá trị phần đất này là 120.000.000 đồng, do thỏa thuận là lối đi chung nên ông Ơ nhận 60.000.000 đồng từ ông T3, như vậy số tiền này chính là giá trị để trao đổi quyền được sử dụng lối đi chung ra đường E, không phải là để đền bù hoa màu và cũng không phải là giá trị chênh lệch khi trao đổi tài sản.

[3.5] Xét việc ông Ơ cho rằng mâu thuẫn phát sinh giữa ông Ơ và bà H từ việc làm đường thoát nước nên ông Ơ mới rào đường đi không để gia đình bà H tiếp tục sử dụng: Nhận thấy các bên không giao nhận tài sản gì cho nhau và không có thỏa thuận ràng buộc nào giữa việc mở đường thoát nước thải với việc mở lối đi chung nên việc cho mở đường thoát nước thải không là điều kiện ràng buộc để thỏa thuận cho việc mở lối đi chung. Do đó, việc thực hiện thỏa thuận về đường nước thải được hay không cũng không ảnh hưởng đến thỏa thuận về đường đi chung đã được các bên thực hiện xong.

[3.6] Căn cứ: Công văn số 47/UBND ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T về việc xác minh thửa đất số 645, 651 tờ bản đồ 11; Công số 2246/QLĐT ngày 08 tháng 8 năm 2-22 của Phòng Quản lý đô thị xác định được theo tài liệu đo vẽ năm 2003 có thể hiện đường kết nối từ thửa đất số 40, tờ bản đồ số 67 (Tài liệu đo vẽ năm 2003) tương ứng một phần thửa số 806, 807, 812 tờ bản đồ 2 (Tài liệu 299/TTg) và một phần thửa số 645, 625 tờ bản đồ 11 (Tài liệu 02/CT-UB) ra đường E, phường P, thành phố T. Không có công trình trên phần đường này. Hiện trạng phần đường kết nối này được ông Châu Văn Ơ xây xổng, tường rào và sử dụng làm sân vườn, trồng cây xanh.

[3.7] Căn cứ: Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đối với phần đất có diện tích 605,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 644^{-1}, 645^{-1} tờ bản đồ 11 và phần đất tranh chấp lối đi chung thuộc một phần thửa đất số 640^{-1}, 642^{-1}, 643^{-1} tờ bản đồ 11, phường P, thành phố T (Tài liệu 02/CT-UB) thì xung quanh khu đất có diện tích 605,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 644^{-1}, 645^{-1}

tờ bản đồ 11 không có đường chính đi vào, bị bao bọc bởi các bất động sản khác, để vào được khu đất cần phải đi nhờ qua các đường đi vào dãy nhà trọ của ông Phạm Thế H2 (Nhà số F, đường số A, khu dân cư G). Phần đường là lối đi kết nối ra đường E đã bị ông Ơ xây tường cao khoảng 2,5m chắn ngang phần giáp ranh với đất của bà H, khoảng giữa đường có tường rào chắn ngang đường với tường ốp đá cao khoảng 1,1m trên rào các thanh gỗ và phần tiếp giáp với đường 539 có cổng khóa, trên phần đường đi có trồng một số cây trồng và rau xanh.

[3.8] Từ những tài liệu chứng cứ và sự thừa nhận của các đương sự như nêu ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: L2 đi chung đã có từ năm 1998. Lối đi này có là do ông Ơ chừa một khoảng rộng khoảng 1,5m để ông B sử dụng làm lối đi lại. Khi có khiếu nại của ông Ơ vào năm 1999 về việc ông B đào đất ruộng đắp đường làm ruộng bị trũng sâu thì Ủy ban nhân dân Quận I đã giải quyết khiếu nại bằng quyết định giữ nguyên hiện trạng con đường đi trước đây để hộ ông B sử dụng (Quyết định số 49/QĐ-UB-QLĐT ngày 27 tháng 3 năm 1999). Tháng 7/2001, ông T và bà H đã mua phần đất của bà Châu Thị P và nhà của ông Đặng Văn B, bà Lê Thị Kim B1. Do ông T3 là người đứng ra giao dịch cho bà Châu Thị P nên ông T3 và ông Ơ đã thỏa thuận với nhau về lối đi chung

này, viết bằng giấy tay với giá 60.000.000 đồng. Ông T3 đã đổ đá san lấp lối đi chung, ông Ơ biết việc ông T3 chuyển giao phần đất là lối đi chung này cho bà H, gia đình bà H sử dụng lối đi này cho đến năm 2014 ông Ơ rào đường đi không để gia đình bà H tiếp tục sử dụng. Như vậy, lối đi chung này đã hình thành và tồn tại từ năm 1998, trên thực tế hiện nay ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác để đi vào khu đất và nhà của gia đình bà H. Việc ông Ơ tự ý xây dựng cổng, tường rào, xây công trình trồng rau, trồng cây trên lối đi chung đã gây cản trở, không cho gia đình bà H sử dụng đường đi chung này để ra đường 539 là xâm phạm đến quyền sử dụng lối đi chung của gia đình bà H. Để đảm bảo cho gia đình bà H có lối đi ra đường E được thuận lợi cấp sơ thẩm buộc ông Châu Văn Ơ tháo dỡ phần cổng, các tường rào, di dời các cây trồng và các vật kiến trúc khác trên phần lối đi chung, trả lại cho gia đình bà H lối đi chung theo ranh tài liệu năm 2004 có vị trí, diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26 tháng 4 năm 2023 là đúng với quy định của pháp luật và hợp tình lý.

[3.6] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng, chứng cứ. Từ những phân tích trên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

8

Bị đơn Châu Văn Ơ là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông Ơ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

H3 lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2014/0007054 ngày 21 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0003921 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 279 và 280 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 246, 247, 248 và 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Châu Văn Ơ.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Châu Văn Ơ tháo dỡ phần cổng, các tường rào, di dời cây trồng và các vật kiến trúc khác trên phần đường đi chung để mở lại cho gia đình bà Nguyễn Thị H lối đi chung ra đường 539 theo ranh tài liệu năm 2004, có vị trí, diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26 tháng 4 năm 2023.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Ông Châu Văn Ơ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

H3 lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai tr ăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

9

AC/2014/0007054 ngày 21 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0003921 ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điêu 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đôi, bô sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP Thủ đức;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lê Thị Mỹ Nhung

10