TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2024/DS-PT
Ngày 11-01-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Vân Thuý

Ông Phạm Hữu Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hấn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hinh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Lê Thị P, sinh năm 1949; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 301 đường Nguyễn Lương Bằng, phường VĐ, quận KA, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 14 B ngõ 380 đường Lê Duẩn, phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H; cùng địa chỉ: Tổ Đầu Sơn 2, phường VĐ, quận KA, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn cụ Lê Thị P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 4 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là cụ Lê Thị P trình bày:*

Cụ Lê Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 514-03, tờ bản đồ số 20(303591-9-(d)) tại địa chỉ tổ dân phố Đầu Sơn 5, phường VĐ, quận KA, thành phố Hải Phòng, diện tích 334,25m^2 (bao gồm 144,85m^2 đất ở đô thị và 199,40m^2 đất vườn); được Ủy ban nhân dân quận KA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB225466, số vào sổ cấp GCN: CH00021 ngày 05/02/2016. Nguồn gốc Thửa đất được bố mẹ đẻ phân chia cho các anh chị em ruột của cụ gồm: Lê Thị P, Lê Thị Suốt và Lê Văn Quang, sau đó cụ P thoả thuận (theo văn bản thỏa thuận ngày 24/9/2010 có xác nhận của chính quyền địa phương) chuyển đổi đất cho em gái Lê Thị Suốt để 2 gia đình cùng sử dụng phần diện tích ngõ đi chung dài 12m (được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đứng tên Lê Thị P và Lê Thị Suốt do UBND quận KA cấp năm 2016). Khi đổi đất đã có 02 bức tường xây 02 bên ngõ xây bằng gạch có trát phía ngoài, chứ chưa ốp gạch đỏ như hiện nay. Thửa đất mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H (con gái cụ Suốt) hiện đang sử dụng chính là thửa đất của cụ bà Lê Thị Suốt tặng cho năm 2020. Hàng rào sắt phía trên 02 bức tường này do vợ chồng bà H bỏ kinh phí làm từ năm 2018 và cụ P có đóng góp thêm 07 triệu đồng.

Đến khoảng tháng 4/2021, khi cụ P có nhu cầu tôn tạo khu đất để sử dụng nên muốn phá 4m chiều dài của bức tường bao phía trước đất của cụ và một phần hàng rào sắt phía trên phần tường bao đó để lấy lối đi vào đất thì vợ chồng bà H ngăn cản và đã tự ốp gạch đỏ 02 bức tường này. Đến đầu năm 2023, vợ chồng bà H đã xếp một số cây cảnh và tự ý làm cổng sắt phía ngoài nối 2 bức tường 2 bên của phần ngõ đi chung gây cản trở cho việc sử dụng đất của cụ; bà H có nói làm như vậy là để giữ ngõ đi chung của 2 gia đình, không cho bà Nguyễn Thị Nga sử dụng. Do bà Nga không có lối đi vào thửa đất của mình nên trước đó đã khởi kiện cụ Suốt ra Tòa và Tòa án đã xét xử cho bà Nga được sử dụng một phần ngõ đi chung và buộc trả tiền cho gia đình cụ và gia đình cụ Suốt. Cụ P không đồng ý với phán quyết của Tòa án, nhưng không kháng cáo. Tuy nhiên, việc cụ khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H không liên quan gì đến việc bà Nga khởi kiện cụ Suốt. Do quyền sử dụng ngõ đi chung của mình bị cản trở nên cụ P đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn:

1. Tháo dỡ cổng sắt phía ngoài chắn ngang lối đi chung;

2. Phá bỏ bức tường hai bên của ngõ đi chung, trừ đi phần tường mà Bản án phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên buộc phải tháo dỡ;

3. Gỡ bỏ giàn sắt phía trên của ngõ đi chung;

4. Dẹp bỏ các chậu hoa, cây cảnh bày trong phần ngõ đi chung.

** Bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H trình bày:* Nguồn gốc ngõ đi chung của cụ Lê Thị P với vợ chồng ông bà có từ năm 2016 do 2 bên chuyển đổi đất cho nhau và viết giấy cam kết là cụ P chỉ được đi, không được quyền đòi hỏi. Bức tường xây gạch chỉ ốp gạch men màu đỏ hai bên ngõ đi chung phía trên có hàng rào sắt hộp và phần ngõ bê tông đi chung cũng như hệ thống cống thoát nước là do vợ chồng bà làm từ năm 2013, cổng sắt hộp phía ngoài cùng của ngõ đi chung làm từ cuối năm 2022 (cụ P cũng đồng ý và góp thêm 7 triệu đồng), nhằm mục đích bảo vệ ngõ đi chung của 02 nhà, tránh việc bà Nguyễn Thị Nga phá bức tường đòi đi vào phần ngõ đi của 02 nhà. Xuất phát từ việc bà Nga khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác không còn ngõ đi nhưng lại đòi đi chung với ngõ chung nhà bà và cụ P, trong khi đó cụ P lại không có ý thức bảo vệ. Bị đơn ông Đ và bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ P.

- Tại Bản án số 18/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân quận KA căn cứ các quy định của pháp luật quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc bị đơn phải tháo dỡ cánh cổng sắt hộp chắn ngang phần diện tích ngõ đi chung (vị trí cổng từ A – B) và di rời toàn bộ các chậu hoa, cây cảnh bày trên diện tích ngõ đi chung còn lại là 43,6m2 (giới hạn bởi mốc: 1, A, B, 4, 5, 1).

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải phá bỏ bức tường hai bên ngõ đi chung và gỡ bỏ giàn sắt phía trên diện tích đất ngõ đi chung (giới hạn bởi mốc: 1, A, B, 4, 5, 1).

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, nguyên đơn cụ Lê Thị P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm; buộc bị đơn phá bỏ 2 bức tường xây 2 bên và giàn sắt phía trên diện tích ngõ đi chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu phá bỏ 2 bức tường xây 2 bên lối đi chung, chỉ yêu cầu bị đơn phá dỡ giàn sắt phía trên diện tích ngõ đi chung.

+ Bị đơn không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

+ Quan điểm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Kháng cáo của nguyên đơn gửi quá hạn nhưng đã được Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng chấp nhận lý do kháng cáo quá hạn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét nội dung kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử

đình chỉ theo quy định. Đối với yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phá dỡ giàn sắt phía trên diện tích ngõ đi chung là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phá dỡ giàn sắt phía trên diện tích ngõ đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là ngõ đi chung giữa các đương sự cùng cư trú tại quận KA, thành phố Hải Phòng; Toà án nhân dân quận KA đã xét xử sơ thẩm và bị nguyên đơn kháng cáo. Tại Quyết định số 04/2023/QĐ-PT ngày 16/11/2023 của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng đã chấp nhận kháng cáo quá hạn của nguyên đơn. Căn cứ tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân quận KA xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thời hiệu: Vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất; căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- *Về nội dung:*

[3] Tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện: Cụ Lê Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 514-03, tờ bản đồ số 20(303591-9-(d)), diện tích 334,25m^2 có chung phần ngõ đi dài 12m với đất của cụ Lê Thị Suốt, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân quận KA cấp từ năm 2016 (sau này cụ Suốt tặng cho vợ chồng con gái Trần Thị Thu H quyền sử dụng phần đất đứng tên mình), vị trí 2 thửa đất đều tại Tổ dân phố Đầu Sơn 5, phường VĐ, quận KA, thành phố Hải Phòng. Trên ngõ đi chung đã có 02 bức tường xây do vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H làm từ trước năm 2016. Sau đó, vợ chồng bà H tiếp tục làm thêm hàng rào sắt phía trên 02 bức tường này và được cụ P đồng ý góp thêm 07 triệu đồng. Tranh chấp phát sinh từ đầu năm 2021 do cụ P cho rằng vợ chồng bà H cản trở cụ sử dụng ngõ đi chung để xe chở đất tôn tạo khu vườn nhà mình; vợ chồng bà H cho rằng cụ P không có ý thức giữ gìn ngõ chung, cố tình để cho xe tải nặng vào làm hư hỏng mặt ngõ bê tông và hệ thống thoát nước mà không chịu sửa chữa, đền bù, đồng thời bắt gia đình bà tháo dỡ giàn sắt phía trên bảo vệ ngõ dù nó không ảnh hưởng gì tới việc xe tải ra vào. Các đương sự đều thống nhất hoặc không phản đối nội dung trên; căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là các tình tiết không phải chứng minh.

[4] Đối với kháng cáo của của nguyên đơn yêu cầu dỡ bỏ giàn sắt phía trên của ngõ đi chung. Xét việc bị đơn làm giàn sắt này là có sự đồng ý của nguyên đơn khi cùng đóng góp 07 triệu đồng. Do đó, việc xây dựng giàn sắt trên lối đi trên là đúng với thỏa thuận, không có lỗi của bị đơn. Nhưng do trong quá trình sử dụng lối đi chung phía nguyên đơn phát sinh nhu cầu cho xe chuyên chở vật liệu đi vào phần đất của mình nên đã đề nghị bị đơn dỡ bỏ giàn sắt phía trên. Đề nghị này của nguyên đơn là phù hợp quy định tại các điều 248, điều 249, điều 267 và Điều 271 Bộ luật Dân sự về quyền đối với bất động sản liền kề và sử dụng chung quyền bề mặt nên bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện. Tuy nhiên, do nguyên đơn đã đồng ý cho bị đơn xây dựng giàn sắt nên nguyên đơn phải đền bù toàn bộ giá trị công trình và chi phí tháo dỡ cho phía bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo kết quả định giá thì phần sắt phía trên ngõ đi chung giá trị còn lại là 527.000 đồng.

[5] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu đập bỏ bức tường xây 2 bên lối đi chung. Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu này, nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[6] Đối với việc bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi vì đã cho xe tải nặng đi qua ngõ làm hỏng ngõ đi chung nhưng không chịu bồi thường. Về nội dung này bị đơn có quyền yêu cầu chính quyền địa phương xử lý đối với hành vi vi phạm hoặc khởi kiện vụ án dân sự khác đối với nguyên đơn để yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

[7] Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận KA, thành phố Hải Phòng.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 248, 249, 267 và 271 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H phải tháo dỡ cánh cổng sắt hộp phía ngoài chắn ngang phần diện tích đất ngõ đi chung (vị trí cổng từ A – B) và di dời toàn bộ các chậu hoa, cây cảnh bày trên diện tích đất ngõ đi chung còn lại là 43,6m^2 (theo các mốc: 1, A, B, 4, 5, 1).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H phải tháo dỡ giàn sắt phía trên của hai bức tường này trên diện tích đất ngõ đi chung còn lại là 43,6m^2 (theo các mốc: 1, A, B, 4, 5, 1). Cụ Lê Thị P phải chịu toàn bộ chi phí hợp lý cho việc tháo dỡ phần giàn sắt trên và phải thanh toán trả ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H số tiền 527.000 đồng.

(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải dỡ bỏ hai bức tường hai bên của lối đi chung.

3. Về án phí dân sự: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

- *Về quyền yêu cầu thi hành án:* Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 tai các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận KA;
- Chi cục THADS quận KA;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

Đặng Minh Hạnh