

**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: 719/2018/DS-PT

Ngày: 02/8/2018

V/v Tranh chấp lỗi đi chung.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Bà Vũ Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - 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 tòa:
Ông: Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 26/7/2018 và ngày 2/8/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224 /DSPT ngày 25 tháng 5 năm 2018 về “ Tranh chấp lỗi đi chung”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2018/DS- ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2972/2018/QĐPT-DS ngày 05/7/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lục Quốc S, sinh năm 1976

Địa chỉ: D16/68L ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn V – Công ty luật V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Phú C, sinh năm 1971(Có mặt);

2.2. Bà Lê Kiều P, sinh năm 1971 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: D16/68 ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Bình T – Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: D16/68L ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.2. Ông Huỳnh Phát Đ, sinh năm 1936

Địa chỉ: D16/1 ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: Xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hoàng Duy A (Vắng mặt); Văn bản ủy quyền số: 21/UBND ngày 11/01/2016 (Vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 349 đường E, thị trấn T, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị O (Vắng mặt); Văn bản ủy quyền số: 113/UBND ngày 20/01/2016.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Huỳnh Phát R, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1/20A ấp 2, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: D16/2 ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Địa chỉ: D16/68 ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/10/2014 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lục Quốc S trình bày:

Vào năm 2006 vợ chồng ông có mua phần đất và cất nhà có diện tích 86,7m² thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 46 (BĐĐC-2004) tại xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Huỳnh Văn K. Khi mua phần đất này thì có một lối đi vào đất, lối đi này là lối đi chung vào các nhà ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Phú C và nhà của ông. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00416701395 ngày 04/7/2006 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Huỳnh Văn K (chủ đất cũ) thì có thể hiện lối đi chung có chiều rộng khoảng 3,5m. Tại thời điểm gia đình ông mua đất cất nhà và dọn về sống thì gia đình ông Nguyễn Phú C đã sinh sống ở đó từ trước. Thửa đất của gia đình ông C là thửa đất số 41 (thửa đất này gia đình ông C mua lại của ông Huỳnh Phát R), trên đất có căn nhà cấp 4 được xây dựng sẵn. Lúc đó hiện trạng căn nhà D16/68 ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh của gia đình ông C đúng sơ đồ bản vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất và không lấn chiếm phần diện tích lối đi chung. Nhưng sau đó khoảng năm 2006 thì vợ chồng ông C, bà P tự ý sửa chữa lại nhà và xây dựng thêm phần hiên nhà lấn ra lối đi chung khoảng 11m². Việc gia đình ông C lấn lối đi chung làm cho lối đi chung không được thông thoáng, gia đình ông đi lại khó khăn, mỗi lần chở đồ đạc, hàng

hóa cũng gặp bất tiện. Gia đình ông đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông C tháo dỡ hiên trả lại lối đi chung, nhưng gia đình ông C không hợp tác. Thậm chí đến cuối năm 2007 thì vợ chồng ông C, bà P tiếp tục lấy gạch xây thêm con lươn, lấn chiếm luôn phần lối đi chung trước cửa nhà ông và ông C còn dựng cột sắt, lợp tôn lên phía trên để biến một phần lối đi chung trở thành đất riêng của mình.

Ông thống nhất với kết quả đo vẽ ngày 23/6/2015 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông C, bà P tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm ra lối đi chung có diện tích là 11m^2 (ngang 2,3m x dài 4,8m) trước thửa 620 và phần tường gạch ở dưới lối đi chung nằm trước nhà D16/68L ấp 4, xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại lối đi chung được thông thoáng cho gia đình ông. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Lối đi có từ trước khi ông Lục Quốc S và ông Nguyễn Phú C mua nhà đất. Phần lối đi này ông Huỳnh Phát Đ đã hiến đất để phân lô bán nền. Vào năm 2006 ông Huỳnh Phát Đ làm đơn xin cam kết có nội dung khi lập bản vẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế chuyển nhượng nhỏ hơn so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giảm $9,9\text{m}^2$. Lý do giảm diện tích là do mở rộng đường giao thông nông thôn.

Ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P mua đất giấy tay có diện tích là $84,5\text{m}^2$ nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có $73,2\text{m}^2$, có bảng kê, tọa độ, góc cạnh phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn K. ông C cho rằng công trình là nhà cũ có sẵn là không có căn cứ, mà ông C lấn chiếm lối đi từ khi ông C sửa chữa nhà. Theo bản vẽ hiện trạng công trình lấn chiếm của nhà ông C thể hiện là đường trải đá. ông C, bà P khẳng định quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà là đúng quy định pháp luật, ông bà không có ý kiến gì. Từ những nhận định trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 265, 273, 274, 275 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết chuyển tiếp Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 10 Điều 12, khoản 1 Điều 171 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu của ông Lục Quốc S và buộc ông Nguyễn Phú C, bà Lê Kiều P có trách nhiệm tháo dỡ phần tường tole và hiên trả lại lối đi đã lấn chiếm có diện tích là $11,1\text{m}^2$ theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 23/6/2015.

Bị đơn ông Nguyễn Phú C trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2006 ông có mua phần đất có diện tích $84,4\text{m}^2$ thuộc thửa số 41 của ông Huỳnh Phát R, trên đất có căn nhà cấp 4 do ông R xây dựng sẵn. Khi mua phần đất này thì kế sát bên nhà ông là đất trống của ông Huỳnh Văn K có lối đi riêng chiều ngang khoảng 1,2m; còn lối đi vào nhà ông chiều ngang khoảng 2,3m; mỗi nhà có một lối đi riêng chứ không có lối đi chung nào hết. Đến

khoảng năm 2007 thì gia đình ông S mua lại phần đất trống sát bên nhà ông của ông Huỳnh Văn K và cất nhà sinh sống trên đó. Cũng trong năm 2006 thì vợ chồng ông tiến hành sửa chữa lại nhà, để nguyên hiện trạng nhà, chỉ sơn tường và dán gạch. Ông S cho rằng gia đình ông xây dựng thêm mái hiên lấn ra lối đi chung là không đúng vì hiên nhà khi vợ chồng ông mua đã có sẵn. Do nhà bị ngập nước tràn vào nhà nên vợ chồng ông xây dựng thêm tường gạch nhưng cũng nằm trên đất của ông. Nay ông S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm ra lối đi chung có diện tích 11,1m² thì ông không đồng ý vì phần hiên nhà và tường gạch này đã có từ trước khi ông mua, nếu tháo dỡ thì căn nhà ông sẽ bị sập. Ông thống nhất với kết quả đo vẽ ngày 23/6/2015 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Bị đơn bà Lê Kiều P trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Phú Cường, bà thống nhất ý kiến với ông C, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M trình bày:

Bà là vợ của ông Lục Quốc S, bà thống nhất với ý kiến của ông S, không có ý kiến gì bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phát Đ trình bày:

Vào năm 1993 ông có cho con trai tên Huỳnh Phát R một lô đất thuộc thửa 41 tại ấp 4, xã B, huyện X để cất nhà ở, trên đất có một căn nhà cấp 4, có mái hiên ra lối đi, có một lối đi từ ngoài đường công cộng đi vào nhà bề ngang 2,3m. Đến năm 2006 con ông là Huỳnh Phát R bán lại phần đất và nhà này cho vợ chồng ông C, bà Phương, lúc bán thì đã có nhà cấp 4 có mái hiên, có đường đi chiều ngang khoảng 2,3m. Đồng thời, ông có cho con trai là ông Huỳnh Văn K phần đất thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 26 tại ấp 4, xã X sát bên đất của ông Huỳnh Phát R. Sau đó, ông K bán lại đất này cho vợ chồng ông S, bà M; phần đất này có lối đi riêng chiều ngang 1,2m đi từ đường công cộng đi vào qua đất của ông. Khi cho đất Huỳnh Văn K thửa số 620 ông có cam kết giảm 9,9m² đất để làm đường nông thôn nhưng ông không biết vị trí 9,9m² này nằm ở đâu. Phần lối đi ông S và ông C đang tranh chấp là do ông dùng đất của mình để mở đường nên khi cho đất con ông thì ông không sang tên quyền sử dụng đất lối đi này. Ông không biết lối đi tranh chấp có còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hay không, nếu phần lối đi tranh chấp còn thuộc quyền sử dụng của ông thì ông cũng không có yêu cầu Tòa buộc các bên trả lại cho ông và ông cũng không tranh chấp đối với con đường này. Nay ông S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà P tháo dỡ phần đất có diện tích 11,1m² nằm trên lối đi chung thì ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì vì phần đất của ông S, ông C lúc mua bán đã có lối đi riêng rõ ràng, không bên nào lấn đất bên nào.

Do già yếu, bệnh tật đi lại khó khăn nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của ông. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X do ông Phan Hoàng Duy A đại diện trình bày:

Phần lối đi tranh chấp trước đây đã cấp cho hộ ông Huỳnh Phát Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1083/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/9/1998. Hộ ông Đ tự chừa đường đi chung vào khu đất mà ông Đ đã cho các con là ông R và ông K, sau đó ông R bán cho ông C, còn ông K thì bán cho ông S. Phần lối đi tranh chấp là lối đi nội bộ, không phải đường đi công cộng thuộc quản lý của Nhà nước, lối đi này không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S hay ông C. Đối với bản cam kết giảm diện tích do mở rộng đường giao thông nông thôn của ông Huỳnh Phát Đ được thể hiện trên trang bổ sung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1083/QSDĐ/BC do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/9/1998 thì Ủy ban nhân dân xã X hiện tại chưa tìm được nên không cung cấp cho Tòa án và có ý kiến đề nghị Tòa án có văn bản gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X để sao lục toàn bộ hồ sơ có liên quan. Đồng thời do bận công việc không đến Tòa án được do đó ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của ông. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X do bà Nguyễn Thị O đại diện trình bày:

1. Thửa 620, tờ bản đồ số 46 (TL-BĐĐC), bộ địa chính xã B, huyện X đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004167013915 ngày 04/7/2006 cho ông Huỳnh Văn K.

Năm 2007, ông Huỳnh Văn K chuyển nhượng hết diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004167013915 ngày 04/7/2006 cho ông Lục Quốc S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 17, quyền số 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X chứng thực ngày 11/01/2007 và được cập nhật điều chỉnh biến động ngày 12/02/2007 tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004167013915 ngày 04/7/2006. Việc Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004167013915, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X cập nhật điều chỉnh biến động ngày 12/02/2007 trên trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004167013915 ngày 04/7/2006 là phù hợp với quy định pháp luật.

2. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01524 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P gồm có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Phú

C lập ngày 10/6/2012, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X ngày 15/10/2012, Ủy ban nhân dân xã X xác định nguồn gốc nhà do ông Huỳnh Phát R xây dựng năm 1999, sử dụng đến năm 2003 bán lại (bằng giấy tay) nhà đất cho ông Nguyễn Phú C.

Ngày 25/12/2012 Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01524 cho ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 25/12/2012 Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01524 cho ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P. Tại trang 03 Giấy chứng nhận, phần III sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thể hiện rõ ranh phần diện tích công nhận nhà ở, đất ở và phần còn lại ghi nhận là đường trải đá.

Ngày 08/5/2006, ông Huỳnh Phát Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 64/CN có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X ngày 08/5/2006.

Ngày 04/4/2006 ông Huỳnh Phát Đ và ông Huỳnh Văn K lập đơn xin cam kết, có nội dung: *“khi lập bản vẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế chuyển nhượng nhỏ hơn so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giảm 9,9m². Lý do giảm diện tích là do mở rộng đường giao thông nông thôn. Do đó, chúng tôi xin hiến phần đất trên để mở rộng đường giao thông và cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì về sau phần diện tích đã giảm trên”* có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X ngày 04/4/2006.

Ngày 03/7/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X) cập nhật nội dung chuyển nhượng và cập nhật nội dung cam kết giảm diện tích 9,9m² do mở rộng đường giao thông nông thôn tại trang bổ sung thứ 01 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1083/QSDĐ/X ngày 16/9/1998 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông Huỳnh Phát Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (hòa giải, xét xử) và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của bà. Ngoài ra, bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn K trình bày:

Ông là con ruột của ông Huỳnh Phát Đ. Vào năm 2006 ông Đ có cho ông phần đất trống có diện tích 86,7m² thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 46 (BĐĐC – 2004) tại xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/7/2006 ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Đ cho ông đất thì ông Đ có chừa

ra phần đất để làm lối đi tính từ ranh thửa 620 đến thửa đối diện là thửa 43 chiều ngang 1,2m. Đến năm 2007 ông bán cho ông Lục Quốc S phần thửa đất trống 620 này. Việc mua bán đất giữa ông và ông S đã hoàn thành, ông S đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 620. Thửa đất 620 có giáp ranh với thửa đất 41. Thửa đất 41 này có nguồn gốc là của ông Huỳnh Phát Đ cho con ruột là ông Huỳnh Phát R vào năm 1999 (ông là anh ruột của ông R). Năm 2003 ông R chuyển nhượng thửa đất 41 cho ông Nguyễn Phú C. Khi ông Đ cho ông R thửa đất 41 thì trên thửa đất này đã có nhà nên ông R bán cả đất và nhà cho ông C. Hiện trạng căn nhà trên thửa đất 41 được xây trọn thửa, hiện nay hiện trạng này không thay đổi. Trước thửa đất 41 ông Đ cũng chừa ra một phần đất để làm lối đi có chiều ngang 1,2m tính từ ranh thửa đất 41 đến thửa đất đối diện là 43. Khi bán đất cho ông S, ông có nói với ông S phần lối đi sử dụng chung có chiều ngang là 1,2m. Phần lối đi chung này ông Đ không tách quyền sử dụng đất cho ông và ông R nên khi ông chuyển nhượng thửa đất 620 cho ông S, ông không chuyển nhượng phần lối đi này. Hiện nay lối đi ông S và ông C tranh chấp có còn thuộc quyền sử dụng của ông Đ hay không ông không biết. Việc tranh chấp giữa ông S và ông C ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông cam đoan lời khai trên là sự thật, nếu sai trái ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì bận công việc không đến Tòa án được do đó ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của ông. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng ông Huỳnh Phát R trình bày:

Ông là con ruột của ông Huỳnh Phát Đ. Vào khoảng năm 1999, ông Đ có cho ông phần đất diện tích 73,2m² thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 46 (BĐĐC 2004) tại xã B, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông mới xây nhà lên trọn thửa đất này. Năm 2003 ông có chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 41 cho ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P. Việc mua bán nhà đất giữa ông với ông C, bà P đã hoàn thành. Ông C và bà P đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ông Đ cho ông thửa đất 41, ông Đ có chừa phần đất ở trước thửa 41 để làm lối đi có chiều ngang khoảng 3,2m tính từ ranh thửa đất 41 đến ranh thửa 43. Khi ông Đ cho ông đất, không cho con đường đi nên khi bán đất cho ông C và bà P thửa 41 ông không có bán con đường đi, do đó con đường này không sang tên quyền sử dụng đất cho ông C và bà P. Khi ông bán thửa đất 41 cho ông C và bà P, ông không có nói cho ông C, bà P biết lối đi vào thửa 41 có chiều ngang bao nhiêu và thửa 41 có giáp ranh với thửa 620. Nguồn gốc thửa 620 là của ông Đ cho con ruột là ông Huỳnh Văn K (ông là em ruột của ông K), sau đó ông K bán đất lại cho ông Lục Quốc S. Việc ông Đ có chừa đất để làm lối đi vào thửa 620 hay không và chừa chiều ngang bao nhiêu thì ông không biết. Ông chỉ biết ông S có sử dụng lối đi cùng với ông C. Hiện nay lối đi tranh chấp giữa ông S với ông C có còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ hay không ông không biết. Việc tranh chấp giữa ông S và ông C ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết

theo quy định của pháp luật. Ông cam đoan lời khai trên là sự thật, nếu sai trái ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì bận công việc không đến Tòa án được do đó ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của ông. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào năm 2001 gia đình ông đã về sinh sống trên phần đất cạnh nhà của ông Lục Quốc S và ông Nguyễn Phú C. Sau đó, gia đình ông C và ông S mới về. Ông xin khẳng định phần lối đi vào nhà của ông, ông C và ông S là 3m ngang dài khoảng 20m, cả ba nhà đi chung. Việc ông S và ông C tranh chấp ông không liên quan. Ông cam đoan lời khai trên là sự thật, nếu sai trái ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì bận công việc không đến Tòa án được do đó ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam kết sẽ không khiếu nại về sự vắng mặt của ông. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện X phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lục Quốc S.

Buộc ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P có trách nhiệm tháo dỡ phần tường tole và hiên trả lại lối đi đã lấn chiếm có diện tích là 11,1m² thể hiện ở vị trí số (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/6/2015. Hiện trạng là đường, thửa phân chiết (a) theo tài liệu năm 2004.

Tại bản án sơ thẩm số 62/DSST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện X đã tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lục Quốc S về việc: “Tranh chấp lối đi” đối với ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P.

2. Buộc ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P có trách nhiệm tháo dỡ phần tường tole và hiên trả lại lối đi đã lấn chiếm có diện tích là 11,1m² thể hiện ở vị trí số (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/6/2015. Hiện trạng là đường, thửa phân chiết (a) theo tài liệu năm 2004.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P có trách nhiệm trả cho ông Lục Quốc S chi phí đo đạc, định giá số tiền là 5.286.810 đồng

(Năm triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm mười đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/4/2018 ông Nguyễn Phú C có đơn kháng cáo toàn bộ án bản án sơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S không rút đơn khởi kiện. ông C không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông C trình bày nội dung kháng cáo: Phần đất tranh chấp có diện tích 11,1 m² là của gia đình nhà ông vì khi mua giấy tay ngày 04/8/2006 với ông Huỳnh Phát R tổng diện tích là 84m². Khi mua lối đi vào nhà ông S chỉ khoảng hơn mét và lối đi đó tồn tại cho đến ngày hôm nay. Hiện trạng nhà cũ đã tồn tại từ trước. Gia đình ông không lấn chiếm phần lối đi như bên ông S trình bày. Do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện của ông S.

Ông S trình bày: Gia đình ông mua đất của ông K, ông K là con của ông Đ. Lối đi chung giữa hai nhà lúc ông mua rộng khoảng hơn 3m. Thời điểm này gia đình ông C sửa nhà xây lán ra từ năm 2007. Sự việc hai bên đã đưa nhau ra phường xã và dây dưa cho đến nay. Nay ông C yêu cầu xác định phần lối đi chung và không yêu cầu ông S phải trả số tiền chi phí đo đạc, định giá là 5.286.810 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phần tranh luận:

Luật sư của ông C trình bày: Bản án sơ thẩm tại phần nhận định chỉ nêu ra ý kiến của các đương sự, sau đó tới phần quyết định, không có phần nhận định, đánh giá chứng cứ, những lời khai có lợi cho nguyên đơn thì nêu ra trong bản án. Những lời khai không có lợi cho bị đơn thì nêu ra trong bản án. Tại cấp sơ thẩm ông C đã cung cấp bản chính của tờ viết tay đề ngày 04/8/2006 cấp sơ thẩm đã không ghi nhận. Lời khai của các đương sự trong vụ kiện mâu thuẫn với nhau; lời khai của cán bộ cấp xã, huyện cũng mâu thuẫn. Cấp sơ thẩm đã không cho tiến hành đối chất. do đó, đề nghị HĐXX hủy bản án, trả về sơ thẩm điều tra lại vì có chứng cứ mới hoặc đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, màu mực để xác định chứng cứ nào là chính, chứng cứ nào là phụ.

Ông C và bà P không bổ sung gì thêm ý kiến của Luật sư.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông S trình bày: Nhà và đất của ông C khi mua bán với ông R hồ sơ lưu chỉ có 73 m². Chủ quyền cấp cũng chỉ 73 m³. Phần đất tranh chấp được thể hiện rõ trên bản đồ hiện trạng là lối đi chung. Tại phiên tòa phúc thẩm luật sư của nguyên đơn đưa ra chứng cứ mới là Giấy viết tay đề ngày 04/8/2006. Chứng cứ này không phù hợp và không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, chứng cứ này không phù hợp với chứng cứ do ông C bà P cung cấp cho

cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi cấp giấy chứng nhận. Do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông C.

Ông S và bà M đồng ý với ý kiến của Luật sư.

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

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông C trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: ông C kháng cáo cho rằng 11,1 m² đất là thuộc sở hữu nhà ông vì khi mua giấy tay là 84 m². Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nhà ông C bà P 73,2 m². Tại phiên tòa bị đơn cung cấp giấy tay đề ngày 04/8/2006 nhưng chứng cứ này không phù hợp với hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết tòa án cấp sơ thẩm đã áp ranh chủ quyền nhà ông C thì phần dư ra 11,1 m² là lỗi đi chung giữa hai nhà. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông C về việc xác định diện tích tranh chấp là đất nhà ông.

Về án phí: Đây là tranh chấp lỗi đi chung nên các đương sự chịu án phí dân sự không theo giá ngạch. Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông S không yêu cầu bên ông C hoàn trả số tiền đo vẽ, định giá theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX sửa bản sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 luận tại phiên tòa, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của ông C làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét.

Xét kháng cáo của của ông C và lời tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông C HĐXX thấy rằng: Phần đất tranh chấp giữa hai bên có diện tích 11,1 m² là phần đất được thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 23/6/2015 được thể hiện tại vị trí số 2 và số 3 có một chiều là: 2,25m- 2,20m và một chiều 4,8m nằm ngoài phần diện tích khi áp ranh giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH1524 ngày 15/12/2012 của nhà ông C. Theo ông C và Luật sư cho rằng diện tích đất khi mua bán giấy tay của ông C với ông R là 84m². Tuy nhiên theo hồ sơ tại cơ quan chức năng khi xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của nhà ông C gồm: giấy mua bán tay đề ngày 10/12/2003 thể hiện là 73m². Phiếu công khai

thông tin hiện trạng nhà đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận QSHN và QSDĐ, danh sách công khai cấp giấy CNQSDĐ tại địa phương, bản vẽ sơ đồ nhà đất ở đính kèm ngày 07/04/2012. Tất cả các giấy trên đều thể hiện diện tích đất nhà ông C chỉ có 73,2m². Phần đất phía trước nhà nằm ngoài 73,2m² là lối đi chung giữa hai nhà ông C và nhà ông S. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp giấy tay đề ngày 04/8/2006. HĐXX thấy rằng, chứng cứ này tại cấp sơ thẩm ông C đã không nộp cho tòa, không yêu cầu xem xét. Mặt khác, giấy này không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và được ghi sau giấy tay mua bán đất năm 2003 lưu trong hồ sơ. Chứng cứ này không phù hợp với các chứng cứ mà ông C và bà P cung cấp cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, trong quá trình giải quyết tòa án cấp sơ thẩm đã áp ranh chủ quyền nhà ông C thì phần dư ra 11,1 m² là lối đi chung giữa hai nhà. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông C về việc xác định diện tích tranh chấp là đất nhà ông.

Ngoài ra, Luật sư yêu cầu giám định lại giấy viết tay 2006 nhưng các chứng cứ lưu trong hồ sơ thể hiện rõ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nhà ông C chỉ có 73,2 m² nên không chấp nhận yêu cầu này. Đối với yêu cầu cần hủy bản án vì cấp sơ thẩm chưa đối chất khi lời khai của các đương sự mâu thuẫn nhau. HĐXX thấy rằng, chủ tọa cũng đã đối chất, làm rõ trong phiên tòa sơ thẩm được thể hiện tại biên bản phiên tòa. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của luật sư cũng không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S tự nguyện không yêu cầu ông C phải hoàn lại chi phí đo vẽ định giá số tiền là 5.286.810 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự và không trái pháp luật nên HĐXX ghi nhận.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX đồng ý với ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C, Sửa bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 BLTTDS ghi nhận sự tự nguyện của đương sự về chi phí đo vẽ định giá ông C không phải hoàn trả cho ông S.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của đương sự nên án phí dân sự phúc thẩm ông C không phải nộp. Hoàn trả cho đương sự theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Áp dụng Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phú C.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lục Quốc S về việc: “Tranh chấp lối đi” đối với ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P.

2. Buộc ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P có trách nhiệm tháo dỡ phần tường tole và hiên trả lại lối đi đã lấn chiếm có diện tích là 11,1m² thể hiện ở vị trí số (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/6/2015. Hiện trạng là đường, thửa phân chiết (a) theo tài liệu năm 2004. Xác định phần đất này là lối đi chung.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự. Ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P không phải trả cho ông Lục Quốc S chi phí đo đạc, định giá số tiền là 5.286.810 đồng (Năm triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm mười đồng).

4. Về án phí DSST : Ông Nguyễn Phú C và bà Lê Kiều P phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Lục Quốc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số: AE/2011/07786 ngày 27/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Phú C không phải nộp. Hoàn trả 300 ngàn đồng cho ông C theo biên lai thu số 031858 ngày 20/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND TC
- TAND CC tại TP.HCM;
- 餘 貝 模 科 公 儀 懶 CM;
- Chi cục THADS H.X;
- TAND H.X;

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

- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT (T/24).

Phạm Thị Nhung