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:1185/2023/DS-PT
Ngày: 14/12/2023
Về việc Tranh chấp lối đi

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Võ Thị Kim Thương

2. Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký 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*:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 và 14/12/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 349/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023, về việc "Tranh chấp lối đi".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 264/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5348/2023/QĐXXPT-DS ngày 14/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 257/70/1/7 tổ A, ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Vương Q, Văn phòng L và Cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: E Quốc lộ A, N, B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: B tổ A ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Đại N, Công ty TNHH Một thành viên Đ - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
3.1. Ông Chí A S, sinh năm 1974 (vắng mặt)
Địa chỉ: 257/70/1/7 tổ A, ấp B, xã Đ, huyện H, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1959
Địa chỉ: 2 ấp B, xã Đ, huyện H, Thành Phố Hồ Chí Minh.
3.3. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1956
Địa chỉ: B ấp B, xã Đ, huyện H, Thành Phố Hồ Chí Minh.
3.4. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1963
Địa chỉ: 2 ấp B, xã Đ, huyện H, Thành Phố Hồ Chí Minh.
3.5. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1968
Địa chỉ: 257/50/3 ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.6. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1972
Địa chỉ: 257/40/6 ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.7. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1978
Địa chỉ: 2 ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền cho ông H, ông H1, ông T, bà B, ông D, ông C: ông Huỳnh Văn G (Giấy ủy quyền ngày 29/8/2022), (có mặt)
Địa chỉ: B tổ A ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.8. Bà Huỳnh Thị D1, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: B Tổ A ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.9. Ông Hà Thái V, sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ H ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: 101/48 ấp D, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.10. Ông Hà Văn C1, sinh năm 1980 (vắng mặt)
Địa chỉ: 205/48/54 Tổ H, ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào năm 2005, bà có nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn C1 phần đất diện tích 94,70m^2 thửa số 20, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: 257/70/1/7 tổ A, ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có ghi giao kết trong hợp đồng đường đi vào chiều ngang 02m, tất cả bằng giấy tay. Nguồn gốc thửa đất là của bà Lê Kim H2 (mẹ ông G) chuyển nhượng cho ông Hà Văn C1, ông Hà Thái V. Khi nhận chuyển nhượng từ ông C1 thì bà nhận lại toàn bộ giấy viết tay chuyển nhượng giữa bà H2 với ông C1. Năm 2008, bà xây dựng nhà lên ở, từ khi mua đến khi khởi kiện bà sử dụng lối đi vào nhà bà có chiều ngang 02m theo thỏa thuận trong giấy tay mua bán, bà sử dụng nhà, đất và lối đi vào nhà ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện cấp số nhà B tổ A, ấp B, xã Đ, huyện H.

Đến năm 2008, anh em trong gia đình ông G hoán đổi lối đi khác, gia đình bà đi trên lối đi mới này theo hiện trạng hiện nay. Ngày 28/3/2019, ông G đào lỗ chôn trụ xi măng, dựng tôn cao 3m và thu nhỏ lối đi vào nhà chỉ còn 1m, sử dụng ván gỗ che chắn lối đi vào nhà của bà.

Nay bà yêu cầu ông G cho bà và gia đình có lối đi vào nhà chiều ngang 2m nhân chiều dài 3m bằng 6m^2, theo hiện trạng như trước đây trong Hợp đồng chuyển nhượng, giữa: bà H2 với ông Hà Thái V, ông Hà Văn C1 và từ ông C1, ông V với bà.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, bị đơn ông Huỳnh Văn G trình bày:

Phần đất phía trước lối đi vào nhà bà Nguyễn Thị P là phần đất của mẹ ông là bà Lê Kim H2 cho ông, mẹ ông có "Giấy cho đất" năm 1998, với diện tích 592m^2, khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông muốn chừa lại 50m để cho các hộ dân cần mua lại, trong đó có hộ bà P nhưng do bà P có những lời lẽ không hay đối với ông. Trước đây, ông có đồng ý để đường đi cho bà P là 1,3m chiều ngang, nhưng do bà P kiện ông đưa ông ra tòa nên ông rút lại chỉ đồng ý chừa đường đi cho bà P 0,8m chiều ngang. Còn lại, nếu sau này thái độ bà P sửa sai có thái độ thiện chí thì ông sẽ suy tính lại ý muốn của bà P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chí A S trình bày:

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P, yêu cầu ông Huỳnh Văn G mở lối đi vào nhà ông 02m chiều ngang và chiều dài 03m theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng với ông V1, ông C1.

Tại Biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 19/02/2020, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày:

Bà là em út trong gia đình có 7 anh chị em gồm: ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn G, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị B, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Văn C. Các anh em của bà đều sinh sống tại ấp B, xã Đ, H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Kim H2 mẹ ruột của bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 80m^2 cho ông Hà Văn C1 giá 650.000đ/1m^2 = 52.000.000 đồng, ông C1 trả tiền nhiều lần, mẹ của bà đã nhận tiền xong. Khi giao nhận tiền có mặt của bà ở đó, nên ông C1 và mẹ của bà có nhờ bà ký tên vào giấy nhận cọc, nhận tiền đủ và giao lại cho mẹ của bà là bà Lê Kim H2, bà không giữ số tiền nào cả. Việc bán đất là do bà H2 và ông C1 giao dịch, sau đó ông C1 bán lại cho ai thì bà không biết. Bà biết bà P về ở trên đất. Thời gian khi bà H2 còn sống thì bà P có cầm hồ sơ mua đất vào để yêu cầu làm giấy sang tên, nhưng mẹ của bà có nói rõ không bán cho bà P mà bán cho ông C1, nên mẹ của bà không ký. Mặt sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004, có chữ ký của bà là Huỳnh Thị B, bà xác định không phải chữ ký của bà, bà không ký vào giấy này. Giấy nhận cọc là do con gái bà viết lúc đó cháu học lớp 12, nay đang đi làm công nhân, không đến Tòa án.

Phần đất này, mẹ của bà đã cho ông G, phần đất tranh chấp gần nhà ông G nên anh em không có ý kiến để cho ông G quyết định. Nay bà P tranh chấp bà không có ý kiến mà ủy quyền cho ông G toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Thái V trình bày:

Ông không quen biết với bà Lê Kim H2 và bà P, ông chỉ là người mua đất của bà H2. Vào năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng của bà Lê Kim H2 một phần đất diện tích chiều ngang 7,7m x chiều dài 17m, tổng diện tích 94,7m^2, hai bên có có viết giấy tay, giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng, đất tọa lạc tại: Tổ A, ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, trả tiền hai lần: lần thứ nhất giao tiền cọc 10.000.000 đồng ngày 29/9/2003, còn lại 10 ngày sau giao 27.000.000 đồng, sau hai tháng hoàn tất số tiền còn lại. Khi đi đặt cọc, ông đưa tiền cho ông Hà Văn C1 đặt cọc, ông không trực tiếp giao dịch với bà H2, như thỏa thuận đúng ngày trả tiền đủ cho bà H2, có bà B con bà H2 ký tên nhận tiền đủ. Bà H2 giao đất cho ông quản lý; Thời điểm đó, bà H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/5/2004, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông và thống nhất chừa đường đi chung cho những hộ dân sống xung quanh là 2m có bà Huỳnh Thị B ký tên, lúc đó ông không biết ông G là ai.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/5/2004, là do ông viết, còn mặt sau có hai dòng ghi người làm chứng "Huỳnh Văn G, Huỳnh Thị B" là do ông Huỳnh Văn G trực tiếp viết vào và bà B ký vào còn ông G có ký hay không tôi không nhớ vì lúc đó ông phải đưa cho hai hộ dân sống kế bên ký vào, hai hộ đó là bà B và ông G. Sau đó, ông để lại cho em trai là Hà Văn C1 canh tác quản lý sử dụng vì ông phải đi làm ăn xa chưa tách bộ sang tên. Ông xác định khi mua đất của bà H2 có thống nhất để lối đi chung 2m làm đường đi vào phần đất của ông mua của bà H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn C1 trình bày:

Ông không quen biết với bà Lê Kim H2 và bà P, ông cùng anh trai là Hà Thái V cùng là người mua đất của bà H2. Vào năm 2003, ông Hà Thái V có nhận chuyển nhượng của bà Lê Kim H2 một phần đất diện tích chiều ngang 7,7m x chiều dài 17m, tổng diện tích 94,7m^2, có viết giấy tay, giá 75.000.000 đồng, tọa lạc Tổ 15, ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, trả tiền hai lần: lần thứ nhất giao tiền cọc 10.000.0000 đồng ngày 29/9/2003, còn lại 10 ngày sau giao 27.000.000 đồng, sau hai tháng hoàn tất số tiền còn lại, khi đi đặt cọc ông đặt cọc cho bà H2, ông trực tiếp giao dịch với bà H2, như thỏa thuận đúng ngày trả tiền đủ cho bà H2, có bà B con bà H2 ký tên nhận tiền đủ, "giấy nhận tiền cọc ngày 29/9/2003" do con cháu của bà H2 viết, vì thời gian lâu quá ông không nhớ rõ, khi giao tiền thì bà H2 đã đưa tờ "giấy đặt cọc" cho ông và bà H2 ký tên, có ông Nguyễn Văn H3 ký làm chứng, ông H3 thời điểm đó sống ở Đ, nay không biết anh sinh sống ở đâu, ông không biết địa chỉ.

Bà H2 giao đất cho ông V quản lý, sử dụng, ông V giao lại cho ông canh tác. Thời điểm đó, bà H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/5/2004, bà H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông V là anh của ông và thống nhất chừa đường đi chung cho những hộ dân sống xung quanh là 02m, có bà Huỳnh Thị B ký tên, lúc đó ông không biết ông G là ai,

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/5/2004, là do ông V viết, còn mặt sau có hai dòng ghi người làm chứng "Huỳnh Văn G, Huỳnh Thị B" là do ông Huỳnh Văn G trực tiếp viết vào, bà B ký vào còn ông G có ký hay không ông không nhớ vì lúc đó ông V phải đưa cho hai hộ dân sống kế ký vào, hai hộ đó là bà B và ông G, vì sợ có tranh chấp. Sau đó, ông V để lại cho ông canh tác quản lý, sử dụng, vì ông V đi làm ăn xa. Ông xác định khi mua đất của bà H2 có thống nhất để lối đi chung hai mét làm đường đi vào phần đất của ông V mua của bà H2. Ông cũng là người biết rõ nguồn gốc và thỏa thuận của các bên khi mua có thống nhất để đường đi chung 02 mét vào hộ sống xung quanh, sau này ông chuyển nhượng lại cho bà P cũng đưa toàn bộ giấy mua bán từ ông và ông V với bà H2 sang cho bà P1, bà P sử dụng lối đi này đến nay.

Đối với bà Huỳnh Thị D1, ông Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn H1, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn D, Tòa án đã triệu tập nhưng không có văn bản trình bày ý kiến và có Giấy ủy quyền cho ông G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2642023/DS-ST ngày 20/6/2023, Toà án nhân dân huyện Hóc Môn đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị D1 về: "Tranh chấp lối đi".

Buộc ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị D1 tháo dỡ các vật dụng trả lại lối đi 02m chiều ngang x chiều dài theo Bản đồ hiện trạng vị trí, có tổng diện tích 7.0m^2 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất 20, tờ bản đồ số 08 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0083 cấp cho bà Lê Kim H2 ngày 14/01/2004.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm do đạc bản đồ chi nhánh H6 cung cấp).

2 Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn G bà Huỳnh Thị D1 được miễn không phải chịu theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội. Bà P không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện Hóc Môn hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tạm nộp theo biên lai thu số AA/2019/ 004731 ngày 20/8/2019.

2.2 Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chổ 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc 3.948.230 đồng, chi phí định giá 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 9.948.230 (chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm ba mươi) đồng ông G bà D1 phải chịu. Bà P đã nộp chi phí tố tụng nên ông G bà D1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà P số tiền trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, ông Huỳnh Văn G là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ông Huỳnh Văn G kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, với lý do:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/8/2019, nguyên đơn trình bày: Ngày 10/01/2005, bà P có chuyển nhượng của ông Hà Văn C1 một phần đất có diện tích 94,76m^2 đất thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 8, có ghi nhận lối đi. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án "Tranh chấp lối đi" là không đúng. Do xác định quan hệ tranh chấp không đúng nên áp dụng pháp luật để giải quyết nội dung vụ án không đúng.

Bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất 6m^2 nhưng án sơ thẩm chấp nhận lối đi là 7m^2.

Ông Huỳnh Văn H bị tai biến mạch máu não nên không có năng lực hành vi dân sự. Cấp sơ thẩm, không xem xét việc ông H ký Giấy ủy quyền có đủ năng lực hành vi dân sự hay không.

Biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2022, đã quá 06 tháng theo quy định.

Cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Văn H3 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong Giấy nhận cọc ngày 29/9/2023; Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004, giữa bà Lê Kim H4 với ông Hà Thái V ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm ngày 14/01/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2005, giữa bà Lê Kim H2 với bà Nguyễn Thị P ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2004 là không đúng. Bà Lê Kim H2 không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào năm 2004. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng ký tên ngày 10/01/2005 nhưng đến ngày 17/01/2005, Ủy ban nhân dân xã Đ mới xác nhận là không đúng quy định.

Trong hồ sơ thể hiện Giấy thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Phạm Chí V2 với bà Lê Kim H2 ngày 20/6/2003 và Hợp đồng mua bán đất, giữa ông Phạm Chí V2 với ông Cao Minh H5 ngày 09/9/2003. Cấp sơ thẩm, chưa xem xét các

chứng cứ trên có liên quan đến phần đất lối đi các đương sự đang tranh chấp hay không.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị P yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của ông G và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí cho ông G do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

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, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ông Chí A S có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Hà Thái V, ông Hà Văn C1 đã được tống đạt tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị B, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Văn C cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn G đại diện xác nhận bà Lê Kim H2, sinh năm 1932 và Lê Kim H4, sinh năm 1932, là một người và do cơ quan nhà đất ghi không đúng tên của mẹ của ông là Lê Kim H4 nên sau đó có cập nhật lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Lê Kim H2.

[3] Xét, Đơn khởi kiện ngày ngày 05/8/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P yêu cầu giải quyết cho bà lối đi chiều ngang 2m, dài 3m = 6m^2, thuộc tờ bản đồ số 8, thửa 20, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H theo hiện trạng của Hợp đồng chuyển nhượng năm 2005, giữa bà Lê Kim H4 và ông Hà Thái V. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà P yêu cầu cho bà lối đi vào nhà chiều ngang là 2m theo hiện trạng như trước đây trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kim H2 và ông Hà Thái V. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp lối đi" là có căn cứ. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

của nguyên đơn và ông Huỳnh Văn G kháng cáo cho rằng, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án "Tranh chấp lối đi" là không đúng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Xét, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Lê Kim H4 (H2) và ông Hà Thái V ngày 12/5/2004, có nội dung: N1 đi bà Lê Kim H4 để cho sử dụng là 2,0m. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu giải quyết lối đi chiều ngang 2m và chiều dài 3m = 6m^2. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/3/2020, thể hiện: diện tích đất tranh chấp lối đi có chiều ngang 2,0m và chiều dài cạnh 3,4m (từ ngoài đường đá nhìn vào bên phải) và cạnh 3,6m (từ ngoài đường đá nhìn vào bên trái), tổng diện tích là 7,0m^2. Đồng thời, tại phiên tòa, các đương sự xác nhận phần diện tích đất tranh chấp lối đi từ ngoài vào nhà bà P chỉ có lối đi duy nhất, có chiều ngang là 2,0m và chiều dài như trong Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/3/2020. Như vậy, cấp sơ thẩm căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 19/3/2020, để giải quyết yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Huỳnh Văn G kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Ông Huỳnh Văn G cho rằng, thời điểm ông Huỳnh Văn H ký Giấy ủy quyền cho ông đại diện thì ông H đã bị tai biến mạch máu não, nên không có năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn G không xuất trình chứng cứ chứng minh ông H không có năng lực hành vi dân sự. Đồng thời, theo Giấy ủy quyền do Văn phòng C2 ngày 29/8/2022, Công chứng viên đã chứng nhận thời điểm ký Giấy ủy quyền, người ủy quyền có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Huỳnh Văn G kháng cáo cho rằng, thời điểm ông Huỳnh Văn H ký Giấy ủy quyền ngày 29/8/2022, thì ông Huỳnh Văn H không có năng lực hành vi dân sự là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Theo Giấy nhận cọc ngày 29/9/2003, có nội dung: Bà Lê Kim H2 đồng ý nhượng lại cho ông Hà Văn Cường q sử dụng một phần đất thuộc lô đất ngang 5m, dài 16m, tổng diện tích 80m^2, giá chuyển nhượng là 52.000.000 đồng. Đã nhận cọc 10.000.000 đồng, còn lại sau 10 ngày đặt cọc thêm 27.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng sau 02 tháng hoàn tất. Bên nhận cọc bà Lê Kim H2; bên đặt cọc ông Hà Văn C1 và người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 ký tên.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Văn G, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị B, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Văn C cùng ủy quyền cho ông Huỳnh

Văn G đại diện không cung cấp được địa chỉ hiện nay của ông Nguyễn Văn H3 là người làm chứng trong Giấy nhận cọc ngày 29/9/2003. Đồng thời, trong vụ án này các đương sự tranh chấp lối đi, trong Giấy nhận cọc ngày 29/9/2003, không có nội dung thỏa thuận lối đi. Do đó, ông Huỳnh Văn G kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Văn H3 là người làm chứng trong Giấy nhận cọc ngày 29/9/2003 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, nên yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[8] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004, giữa bà Lê Kim H4 (H2) với ông Hà Thái V, có ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2005, giữa bà Lê Kim H2 với bà Nguyễn Thị P ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2004 là không đúng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Lê Kim H2 ngày 14/01/2002. Tuy nhiên, việc ghi không đúng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không làm thay đổi nội dung của các hợp đồng nêu trên. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: bà Lê Kim H2 với bà Nguyễn Thị P, Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện H chỉ xác nhận việc chuyển nhượng chứ không có chứng thực chữ ký người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, nên người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng ký tên ngày 10/01/2005 nhưng đến ngày 17/01/2005, Ủy ban nhân dân xã Đ mới xác nhận là không ảnh hưởng đến việc xác nhận đến nội dung của hợp đồng. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Huỳnh Văn G kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004 và ngày 10/01/2005, ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2004 là không phải Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim H2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim H2 được cấp ngày 14/01/2002, nên nội dung các hợp đồng trên không liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim H2, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Xét, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã ra Quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản và Hội đồng định giá đúng thành phần. Bị đơn ông G không xuất trình được chứng cứ chứng minh kết quả định giá là không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng. Đồng thời, vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp lối đi), không xem xét giá trị, chỉ xem xét về quyền sử dụng đất của ai. Do đó, ông G kháng cáo cho rằng, Biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2022, đã quá 06 tháng nên yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là không căn cứ, nên không chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cung cấp bản photocopy Giấy thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Phạm Chí V2 với bà Lê Kim H2 ngày 20/6/2003 và Hợp đồng mua bán đất, giữa ông Phạm Chí V2 với ông Cao Minh H5 ngày 09/9/2003. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có Giấy thỏa

thuận bồi hoàn giữa ông Phạm Chí V2 với bà Lê Kim H2 ngày 20/6/2003 và Hợp đồng mua bán đất, giữa ông Phạm Chí V2 với ông Cao Minh H5 ngày 09/9/2003. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cung cấp bản photocopy Giấy thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Phạm Chí V2 với bà Lê Kim H2 ngày 20/6/2003 và Hợp đồng mua bán đất, giữa ông Phạm Chí V2 với ông Cao Minh H5 ngày 09/9/2003, nên không phải là chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0083 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/2002, thể hiện: Bà Lê Kim H4 là người được quyền sử dụng 5.788m^2 đất, thửa đất số 20 và 17, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Điều chỉnh tên "Lê Kim H4" tại trang 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành "Lê Kim H2" theo xác nhận của Công an xã Đ ngày 07/6/2013 và Tờ trình và cam kết do ông Huỳnh Văn C (là con của bà Lê Kim H2) lập ngày 07/6/2013 (Bà Lê Kim H2 chết ngày 11/3/2008 theo giấy chứng tử số 19/Q01/2008) do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H xác nhận ngày 18/6/2013 (bút lục số 166).

[12] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00009 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 03/01/2014 thể hiện: Ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị D1 là người được quyền sử dụng 544,2m^2 đất, thửa đất số 561, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 82).

[13] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004, có nội dung: Bà Lê Kim H4 chuyển nhượng cho ông Hà Thái V diện tích đất 94,76m^2, thửa số 20, tờ bản đồ số 8 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/2004. Thửa đất có chiều dài 16m…N1 đi bà Lê Kim H4 để cho sử dụng là 2m (bút lục số 107).

[14] Nguồn gốc khu đất 7,0m^2, thửa cũ 20 (thửa phân chiết 20-1), tờ bản đồ số 8, Bộ địa chính xã Đ, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB), theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/3/2020, thuộc quyền sử dụng của bà Lê Kim H2 (H4) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0083 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/2004. Ngày 12/8/1998, bà Lê Kim H2 lập "Giấy cho đất" cho ông Huỳnh Văn G phần đất có diện tích 592m^2, tọa lạc tại tổ F, ấp B, xã Đ, huyện H có xác nhận của Ủy ban nhân dân dân xã Đ, huyện H ngày 12/8/1998. Ngày 29/9/2003, bà Lê Kim H2 làm Giấy nhận cọc của ông Hà Văn C1 và ông C1, ông V đã thanh toán tiền cho bà H2 xong. Ngày 12/5/2004, bà Lê Kim H4 (H2) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông Hà Thái V, diện tích đất 94,76m^2, thửa số 20, tờ bản đồ số 8 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/2004 và ngõ đi bà Lê Kim H4 (H2) để cho sử dụng là 2m. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên từ bà H2

thì ông C1 giao cho em của ông là ông V quản lý sử dụng. Ngày 10/01/2005, ông Hà Văn C1 lập Giấy mua bán đất cho bà Nguyễn Thị P, diện tích đất 94,76m^2. Sau đó, để xác nhận cho việc chuyển nhượng này, giữa: bà Lê Kim H2 và bà Nguyễn Thị P lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện H ngày 17/01/2005.

[15] Căn cứ Công văn số 007176/CNHM ngày 06/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, xác định phần diện tích là 6,0m^2, thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 08 (tài liệu 02/CT-UB), xã Đ, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 19/3/2020, không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00009 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị D1 ngày 03/01/2014, thửa đất số 561, tờ bản đồ số 36 xã Đ (tài liệu đo đạc năm 2004); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: bà Lê Kim H4 (H2) và ông Hà Thái V ngày 12/5/2004, có nội dung: Bà Lê Kim H4 (H2) để cho ông Hà Thái V sử dụng là 2,0m làm ngõ đi và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác nhận thống nhất phần đất các đương sự tranh chấp lối đi có chiều ngang 2,0m và chiều dài cạnh 3,4m (từ ngoài đường đá nhìn vào bên phải) và cạnh 3,6m (từ ngoài đường đá nhìn vào bên trái), theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/3/2020, có tổng diện tích 7.0m^2, thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 08 (tài liệu 02/CT-UB), xã Đ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0083 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/2004. Như vậy, việc bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và ông V, đã có thỏa thuận sử dụng lối đi là 2,0m, nên việc chuyển nhượng từ ông C1, ông V sang cho bà P cũng sử dụng 2,0m làm đường đi theo quy định tại Điều 247 Bộ luật dân sự. Đồng thời, lối đi này là lối đi duy nhất để vào nhà bà P. Do đó, án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P là có căn cứ nên giữ nguyên.

[16] Tại Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên tháo dỡ các vật dụng trả lại lối đi 2,0m chiều ngang x chiều dài theo Bản đồ hiện trạng vị trí nhưng không cụ thể của bản đồ nào, ngày tháng năm nào, (Kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm do đạc bản đồ chi nhánh H6 cung cấp) là chưa cụ thể rõ ràng, nên cấp phúc thẩm bổ sung. Đồng thời, án sơ thẩm tuyên: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng, vì đây là số tiền chi phí tố tụng cố định nên đương sự không phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử, sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[17] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp

nhận yêu cầu kháng cáo của ông G và giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[18] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông G không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 245; Điều 246; Điều 247; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn G.

2. Sửa một phần Bản án số 264/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị D1 về: "Tranh chấp lối đi".

Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị D1 tháo dỡ các vật dụng (các tấm tôn, các hồ cá cũ…) trả lại lối đi có chiều ngang 2,0m và chiều dài cạnh 3,4m (từ ngoài đường đá nhìn vào bên phải) và cạnh 3,6m (từ ngoài đường đá nhìn vào bên trái), theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/3/2020, có tổng diện tích 7.0m^2, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất 20, tờ bản đồ số 08 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0083 cấp cho bà Lê Kim H2 ngày 14/01/2004 (Đính kèm: Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106029/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/3/2020).

2.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1.1 Miễn án phí cho ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị D1.

2.1.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/004731 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chổ 3.000.000 đồng, chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí 3.948.230 đồng, chi phí định giá 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 9.948.230 đồng (chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm ba mươi đồng) ông G bà D1 phải chịu. Bà P đã nộp chi phí tố tụng nên ông G bà

D1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà P số tiền 9.948.230 đồng (chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm ba mươi đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn G không phải chịu (ông G miễn nộp tạm ứng án phí).

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

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./.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện Hóc Môn;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VP.

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

Lê Ngọc Tường

1 000116 811216