

Số: 297/2018/DS-PT

Ngày: 08/11/2018

V/v: Tranh chấp quyền về  
lối đi qua

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Phạm Văn Tinh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2018/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp quyền về lối đi qua.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2018/DS-ST, ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 255/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc N, sinh năm 1961

Địa chỉ: khu phố S, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Dương Tiến N1, sinh năm 1948. Địa chỉ: khu tập thể P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2017). Có mặt

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Cẩm G, sinh năm 1983

Địa chỉ: Đường N, phường Đ, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: khu phố S, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị G là ông Nguyễn Nghệ A. Địa chỉ: Đường N, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2017). Có mặt

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

- Ông Phạm Thanh X, sinh năm 1963 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố S, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1959 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Bà Lê Thị N2, sinh năm 1962 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường B, khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Anh Phạm Quốc C, sinh năm 1987 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: kênh T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1968 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964 (chết)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc N.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc N trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Từ Thị D, cụ D là mẹ ruột của bà Phạm Thị Ngọc N, phần đất có diện tích là 11,52m<sup>2</sup>, thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P là đường thoát hiểm trong nội bộ gia đình của bà N. Lối đi này được hình thành vào năm 2011 khi cụ D lập sơ đồ hiện trạng đất.

Vào ngày 12/12/2008, cụ D có lập di chúc chia đất và tài sản trên đất cho 05 người con gồm: Ông Phạm Thanh B, ông Phạm Hữu T, ông Phạm Thanh X, bà Phạm Thị Ngọc N và bà Phạm Thị Ngọc L. Bà N cho rằng trong di chúc ghi rõ nhà, đất chỉ được ở không được sang bán. Đến ngày 11/12/2011, bà D đã lập sơ đồ hiện trạng từng thửa đất cho tất cả các con để cụ thể hóa di chúc ngày 12/12/2008, có chữ ký của các con xác nhận, cụ D chưa đường đi phía sau 1,5m.

Ngày 05/6/2012, cụ D tặng cho ông Phạm Thanh B phần đất có diện tích 66,6m<sup>2</sup>, thửa 261, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường P. Đến ngày 28/6/2012 thì ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, cụ D chết. Ngày 23/5/2014, ông Phạm Hữu T, bà Trịnh Thị S (vợ ông T), bà Phạm Kim S (con riêng ông Phạm Văn H cha của bà N) và ông Phạm Thanh B đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 66,6m<sup>2</sup>, thửa 261, tờ 54 cho ông Trần Minh Đ. Đến ngày 07/6/2014, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/02/2016, ông Đ đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị Cẩm G. Đến ngày 16/3/2016, chị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy cả hai hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên đều có ghi cam kết và thỏa thuận giữa hai bên là chưa đường đi nội bộ có diện tích 11,52m<sup>2</sup> (ngang 1,5m, dài 7,68m), lối đi này nằm giáp thửa 382, tờ 54 cho các chị em trong gia đình bên A và bên B được quyền sử dụng làm lối đi chung. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng thì chị G đã không thực hiện đúng cam kết và thỏa thuận như trên. Cụ thể chị G đã có hành vi ngăn cản, rào lối đi không cho gia đình bà N đi

lại, bà N đã yêu cầu chị G phải mở lối đi nhưng chị G không đồng ý vì cho rằng phần đất này chị G đã mua của ông Đ.

Ngày 23/3/2016, ông Phạm Thanh X và bà Phạm Thị Ngọc L đã làm giấy cam kết chuyển nhượng phần đất lối đi phía sau có chiều ngang 2,5m, dài 1,5m cho chị G. Sau khi nhận chuyển nhượng chị G đã xây dựng nhà bít một phần lối đi và thoát hiểm phía sau nhà bà N. Việc chị G không cho bà N sử dụng lối đi chung phía sau là trái với pháp luật, trái với thỏa thuận và cam kết mà các bên đã ký kết, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N.

Bà N cho rằng tại biên bản làm việc ngày 09/5/2016, giữa Sở X Bến Tre, Ủy ban nhân dân thành phố B, Sở T tỉnh Bến Tre và Ủy ban nhân dân phường P về thống nhất giải quyết việc cấp phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp của chị G như sau: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho chị G chưa phù hợp theo quy định “thiếu sót bổ sung ghi chú cam kết chừa đường giao thông nội bộ với diện tích 11,52m<sup>2</sup> (ngang 1,2m x dài 7,8m) giáp thửa đất 382, tờ bản đồ số 54, phường P, thành phố B theo hợp đồng chuyển nhượng”. Đề nghị chị G liên hệ với Sở X tỉnh Bến Tre để được hướng dẫn thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, bà N đang sử dụng lối đi chính là lối đi trước cửa nhà bà N giáp với Đại lộ Đ, còn lối đi mà bà N đang tranh chấp với chị G thì bà N chỉ dùng để thoát hiểm chứ không có sử dụng để đi hàng ngày ra Đại lộ Đ. Ngày 05/12/2017, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/5/2014 giữa ông Phạm Hữu T, bà Trịnh Thị S, bà Phạm Kim S, ông Phạm Thanh B với ông Trần Minh Đ và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/02/2016 giữa ông Đ với bà G.

- Tuyên bố văn bản công chứng tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tờ cam kết là vô hiệu.

- Buộc chị G phải trả lại nguyên trạng phần diện tích đất 11,52m<sup>2</sup> lối đi phía sau cho gia đình bà N (ngang 1,2m, dài 7,8m) giáp thửa đất 382, tờ bản đồ số 54, phường P, thành phố B.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị G. Cụ thể là phần lối đi phía sau cho hộ gia đình bà N (ngang 1,2m, dài 7,8m) diện tích 11,52m<sup>2</sup>, giáp thửa đất 382, tờ bản đồ số 54, phường P, thành phố B không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị G mà phải tách ra thành lối đi và lối thoát hiểm riêng của gia đình bà N.

Ngày 15/5/2017, bà N làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị G phải phá bỏ bức tường xây dựng trái phép lấn chiếm một phần lối đi phía sau của gia đình bà N (sâu 1,5m, ngang 2,5m), diện tích 3,75m<sup>2</sup>,

thuộc thửa 261, tờ 54 cho gia đình bà N theo thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2016 giữa ông Đ với chị G.

Ngày 05/6/2017, bà N làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà L với chị G tại một phần thửa 261, tờ 54, phường P.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà N yêu cầu:

- Yêu cầu chị G phải tháo dỡ bức tường có chiều ngang 1,5m theo họa đồ đo đạc ngày 14/9/2017 là từ điểm 3 nối liền điểm 6 để lại phần đất tranh chấp là lối đi chung có diện tích  $3,7m^2$ , thuộc thửa 261B, tờ 54, vì chị G xây dựng bức tường trên lối đi có chiều ngang là 1,5m và phần lối đi chị G xây dựng có diện tích  $3,7m^2$  là trái với thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/02/2016.

- Yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất theo giấy cam kết ngày 23/3/2016 giữa ông X, bà L với chị G đối với phần đất tranh chấp có diện tích theo họa đồ đo đạc ngày 14/9/2017 là  $3,7m^2$ , thuộc thửa 261B, tờ 54. Các bên chỉ làm giấy cam kết, không có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông X, bà L đã sang nhượng phần lối đi này cho chị G và chị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016. Vì vậy, việc chị G nhận chuyển nhượng phần đất lối đi nêu trên với ông X, bà L là trái quy định của pháp luật; bà L, ông X chuyển nhượng đất cho chị G không hỏi ý kiến của bà N. Việc chuyển nhượng không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định là vi phạm về hình thức nên bà N yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Bà N khẳng định bà N không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N với chị G.

Đối với yêu cầu phản tố của chị G thì bà N không đồng ý vì bà N chỉ làm cửa rào tạm để bảo vệ tài sản của bà N, bà N sử dụng dây kẽm để cột cửa, không có dùng ổ khóa để khóa cổng rào, bà N không có xây dựng hàng rào như chị G trình bày.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Cẩm G là ông Nguyễn Nghệ A trình bày:*

Vào năm 2016, chị G có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà N2 một phần đất có diện tích  $66,6m^2$ , thuộc thửa 261, tờ 54, phường P, thành phố B, giá chuyển nhượng là 2,1 tỷ đồng. Đến ngày 16/3/2016, chị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích  $66,6m^2$  và được cấp lại vào ngày 16/6/2016 cũng với diện tích  $66,6m^2$ . Phần đất này trước đây ông Đ, bà N2 đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà S, bà S1, ông B được khoảng 2-3 năm thì ông Đ, bà N2 chuyển nhượng lại cho chị G.

Cũng trong năm 2016, chị G có nhận chuyển nhượng của bà L, ông H (chồng bà L), anh C một phần đất có diện tích  $27,6m^2$ , thuộc thửa 368, tờ 54,

phường P, giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng. Đến ngày 25/6/2016 thì chị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 27,6m<sup>2</sup>.

Vào ngày 23/3/2016, ông X và bà L có làm giấy chuyển nhượng cho chị G một phần đất ở phía sau của thửa 386, tờ 54, có chiều sâu vào 1,5m và chiều ngang qua là 2,5m với giá là 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này hai bên có làm giấy cam kết và được chứng thực tại Phòng công chứng số 01 vào ngày 23/3/2016. Hai bên chỉ làm giấy cam kết, không có lập hợp đồng chuyển nhượng vì phần đất này nằm trong thửa 261 của chị G đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị G nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà N2 vào ngày 23/02/2016.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu chị G phải tháo dỡ vách tường có chiều ngang 1,5m theo họa đồ đo đạc ngày 14/9/2017, có diện tích 3,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 261B, tờ 54, tọa lạc tại phường P và yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất theo giấy cam kết ngày 23/3/2016 giữa ông X và bà L với chị G đối với phần đất có diện tích 3,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 261B thì chị G không đồng ý. Với lý do ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/6/2014. Ông Đ cùng vợ và bà N2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị G và chị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tại Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông Đ đã mua trước đây của ông T, bà S, bà S1, ông B và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ với chị G có nêu chưa lối đi nội bộ gia đình của bên bán và bên mua có chiều ngang 1,5m, chiều dài 7,68m. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất có thỏa thuận chưa lối đi chung nhưng phần đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị G.

Ngoài ra, chị G còn nhận chuyển nhượng của anh Phạm Quốc C (con ông Phạm Thanh X) và bà Phạm Thị Ngọc L (em của bà N) phần đất có diện tích 27,6m<sup>2</sup> (liền ranh với phần đất mà chị G nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà N2). Như vậy, lối đi mà theo thỏa thuận chị G chưa lối đi là lối đi cụt và bị hạn chế bởi thửa đất 387 của chị G. Phần đất mà bà N khởi kiện là phần đất nằm giáp các thửa đất 386, 261, 387 của chị G, vì vậy chị G xây bức tường là đúng theo quy định của pháp luật và nó không làm ảnh hưởng đến quyền lợi, việc đi lại của bà N. Do đó, bà N yêu cầu chị G phải phá bỏ bức tường là không hợp lý nên chị G không đồng ý.

Ngày 20/12/2017, chị G có làm đơn yêu cầu phản tố như sau: Trong quá trình tòa án đang thụ lý giải quyết vụ kiện của bà N với chị G thì vào ngày 18/8/2017 bà N cho người cấm trụ sắt, đổ bê tông và xây dựng công rào bằng lưới B40 kiên cố ở đầu con hẻm giáp với Đại lộ Đ làm cho không còn lối đi ra Đại lộ Đ như trước đây. Khi bà N xây dựng công rào thì chị G có báo Công an

phường P và Công an có lập biên bản sự việc nhưng bà N vẫn xây dựng hoàn chỉnh cổng rào.

Hiện tại bà N đã rào lại lối đi chung của hộ bà N, hộ chị G nên chị G yêu cầu giải quyết buộc bà N phải tháo dỡ cổng rào nêu trên trả lại hiện trạng đất có chiều ngang 1,5m và chiều dài 2,5m. Đây là phần nằm trong sổ đỏ của chị G mà chị G đã thỏa thuận chừa lối đi chung khi chị G nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà N2.

*Trong quá giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*Ông Phạm Thanh X trình bày:* Ông không có bán đất cho chị G nhưng bà L là em ông có kêu ông ký tên để nhận tiền và ông có ký tên nhưng ông không biết ký tên vào biên bản gì. Ông yêu cầu chị G trả lại lối đi cho nội bộ gia đình theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà N với chị G, do đi lại tốn kém tiền bạc và ông phải đi khám bệnh hàng tháng nên ông yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*Ông Trần Minh Đ, bà Lê Thị N2 trình bày:* Ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông B, ông T, bà S1, bà S vào ngày 23/5/2014, chuyển nhượng hết sổ không có đo đạc, giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng/m<sup>2</sup>. Lúc chuyển nhượng sổ đỏ do ông T, ông B, bà S đứng tên chứ không có bà N. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận chừa lối đi ngang 1,5m x dài 7,68m theo di chúc của cụ Từ Thị D. Do bận công việc làm ăn nên ông Đ, bà N2 yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt.

*Bà Phạm Thị Ngọc L trình bày:* Bà L có chuyển nhượng đất cho chị G hai lần như sau:

Lần thứ nhất thì bà L, anh C và chồng là ông Nguyễn Văn H (chết ngày 22/02/2018) chuyển nhượng cho chị G thửa 386, tờ 54, diện tích 26,7m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng, bà chia mỗi người 600.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định.

Lần thứ hai bà L với ông X chuyển nhượng cho chị G phần đất có chiều sâu 1,5m, chiều ngang 2,5m, hai bên có làm tờ cam kết vào ngày 23/3/2016, lần chuyển nhượng này không làm hợp đồng mà chỉ làm giấy cam kết, được công chứng tại Phòng công chứng số 1, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, bà L đã chia cho ông X 40.000.000 đồng ngay sau khi chị G trả tiền. Vì bà L, ông X được cụ D cho đất khi còn sống. Khi bà L chuyển nhượng hai phần đất trên thì ông Phạm Thanh B đã chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 261, diện tích 66,6 m<sup>2</sup> cho ông Đ vào năm 2014. Sau đó, ông Đ cùng vợ là bà N2 mới chuyển nhượng lại cho chị G và chị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả lối đi nội bộ mà cụ D đã vẽ sơ đồ trước đây nên bà L mới chuyển nhượng luôn phần đất có chiều sâu 1,5m, chiều ngang 2,5m. Đây là phần đất nằm sau nền nhà của bà L và anh C nên bà L, anh C đã bán nền nhà cho chị G

rồi thì phần đất chiều sâu 1,5m, chiều ngang 2,5m bà L, ông X, anh C không sử dụng nữa nên chuyển nhượng cho chị G luôn.

Nay bà N khởi kiện chị G yêu cầu hủy giấy cam kết ngày 23/3/2016 thì đó là việc của cá nhân bà N với chị G. Bà không đồng ý hủy giấy cam kết ngày 23/3/2016 theo đơn khởi kiện của bà N và bà không đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng theo giấy cam kết cho chị G nếu tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Vì phần đất này nằm sau nền nhà của bà với anh C và phần đất này bà, anh C cũng đã sang nhượng cho chị G rồi nên phần lối đi này bà, anh C, ông X không có sử dụng nữa.

Việc sang nhượng đất giữa bà, anh C, ông X với chị G đã thực hiện xong, đã giao đất và nhận đủ tiền. Chị G đã sử dụng đất từ năm 2016 đến nay nên bà đề nghị tòa án không mời bà tham gia tố tụng vì bà không có liên quan đến việc bà N tranh chấp với chị G. Do đó, bà yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt bà.

*Anh Phạm Quốc C trình bày:* Anh là con của ông Phạm Thanh X và bà Tạ Thị Thu T, trước đây ông X có làm giấy ủy quyền cho anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với bà L. Năm 2016, anh và bà L chuyển nhượng thửa đất 286 cho chị G, giá chuyển nhượng là 1,2 tỷ đồng, bà L chia mỗi người 600.000.000 đồng. Còn lối đi phía sau nền nhà thửa 386 thì do bà L, ông X chuyển nhượng cho chị G. Anh không biết bà L đã chia cho ông X bao nhiêu tiền nhưng bà L có nói với anh là chia đều cho ông X, số tiền bà L chia cho ông X thì anh không biết bà N hay ông X giữ. Khi chuyển nhượng xong thì ông X mới nói cho anh biết. Anh không có ý kiến gì về việc bà N tranh chấp với chị G. Do bận công việc làm ăn nên anh yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào 254 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 25, 147, khoản 1 Điều 217, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc N đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Cẩm G về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Cẩm G phải tháo dỡ vách tường có chiều ngang 1,5m, diện tích đất là 3,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 261B, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố B và yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất theo giấy cam kết ngày 23/3/2016 được ký kết giữa ông Phạm Thanh X, bà Phạm Thị Ngọc L với chị Nguyễn Thị Cẩm G.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Cẩm G đối với bà Phạm Thị Ngọc N.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc N phải tháo dỡ cổng rào trụ sắt, khung sắt, lắp lưới B40 có chiều ngang 1,5m x chiều cao 5,55m mà bà Phạm Thị Ngọc N đã xây dựng trên đầu hẻm của lối đi thuộc thửa 261A, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố B (Có họa đồ kèm theo)

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2016 giữa ông Trần Minh Đ, bà Lê Thị N2 với chị Nguyễn Thị Cẩm G.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thu thập chứng cứ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2018, bà Phạm Thị Ngọc N kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của bà N và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Nga là ông Dương Tiến N1 trình bày: Cụ Từ Thị D khi còn sống có lập di chúc chia đất cho các con, có vẽ sơ đồ thửa đất thể hiện có chừa 01 lối đi có chiều ngang 1,5m x 7,68m = 11,52m<sup>2</sup> dùng làm lối đi chung cho các hộ gia đình không được sang bán. Sau khi cụ D qua đời thì các con của cụ D là ông Phạm Hữu T, bà Phạm Kim S, ông Phạm Thanh B có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 261, tờ 54, diện tích 66,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Minh Đ vào năm 2014. Năm 2016, ông Đ chuyển nhượng phần đất này lại cho chị Nguyễn Thị Cẩm G. Trong các hợp đồng chuyển nhượng đất này các bên đều có thỏa thuận chừa 01 lối đi chung như trên. Cũng trong năm 2016, ông X, bà L có làm giấy cam kết chuyển nhượng cho chị G phần đất có diện tích 2,5m x 1,5m là một phần trong lối đi chung (ký hiệu thửa 261B) và chị G đã xây bức tường bít lối đi chung mà không có sự đồng ý của những người cùng sử dụng lối đi này, việc chuyển nhượng không có lập hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về hình thức. Việc làm này của chị G là trái pháp luật, trái với sự cam kết thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng chuyển nhượng đất trước đây. Chị G cũng thừa nhận đây là lối đi chung, Cơ quan Nhà nước có thẩm cũng có kết luận yêu cầu chị G điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung ghi chú chừa đường đi nội bộ phía sau. Do đó, bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị G. Buộc chị G phải tháo dỡ bức tường xây dựng trái phép trả lại phần diện tích đất lối đi bị lấn chiếm 3,7m<sup>2</sup>; Hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà L với chị G tại thửa 261B do trái pháp luật; không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị G vì bà N chỉ xây cửa rào để bảo vệ tài sản chứ không có xây bít lối đi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị G là ông Nguyễn Nghệ A trình bày: Các phần đất trên chị G mua hợp pháp, chị G chỉ xây vách tường

ngăn phần đất 3,7m<sup>2</sup> mà chị G mua của bà L, ông T và phần lối đi thoát hiểm của hộ bà N vẫn còn hiện hữu nên việc chị G xây dựng vách tường không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Bà N cho rằng sử dụng phần đất 3,7m<sup>2</sup> (thửa 261B) để thoát hiểm nhưng theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện từ điểm 3 đến điểm 6 là các bức tường giáp đất của chị G, hẻm cục không thể thoát hiểm được. Hiện tại bà N vẫn sử dụng lối thoát hiểm tại điểm 1 – 2 ra đường Đ (ký hiệu thửa 261A là phần còn lại của lối đi) nên không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích của bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần lối đi tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 3,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 361B, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hiện do chị Nguyễn Thị Cẩm G đang quản lý, sử dụng.

[2] Nguồn gốc đất các bên đương sự đều thống nhất là của cụ Từ Thị D để lại cho các con. Sau khi cụ D chết thì các con của cụ D là ông Phạm Hữu T, bà Trịnh Thị S (vợ ông T), bà Phạm Kim S1, ông Phạm Thanh B đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 261, tờ 54, diện tích 66,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Minh Đ vào năm 2014. Năm 2016, ông Đ cùng vợ là bà Lê Thị N2 đã chuyển nhượng phần đất này lại cho chị Nguyễn Thị Cẩm G và chị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thì các bên đều có thỏa thuận chừa 01 lối đi chung có chiều ngang 1,5m x 7,68m. Cũng trong năm 2016, chị G tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà L, ông H (chồng bà L), anh B phần đất có diện tích 27,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa 368. Ngày 23/3/2016, ông X, bà L có làm giấy cam kết chuyển nhượng cho chị G phần đất có diện tích 2,5m x 1,5m (ký hiệu thửa 261B), nằm liền kề phía sau thửa 368. Phần đất thửa 261B này là một phần trong lối đi chung và chị G đã xây dựng vách tường từ vị trí số 3 nối với số 6, chia tách với thửa 261A nên bà N khởi kiện.

[3] Căn cứ vào hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/9/2017 thì phần đất thỏa thuận chừa làm lối đi chung là  $11,2\text{m}^2$  thuộc thửa 261A ( $7,5\text{m}^2$ ) và 261B ( $3,7\text{m}^2$ ), được thể hiện tại các vị trí từ điểm 1 đến 6. Phần chị G xây dựng bức tường là điểm số 3 nối điểm số 6, diện tích đất điểm 3,4,5,6 là  $3,7\text{m}^2$  (thửa 261B) có 4 cạnh (cạnh giáp thửa 386 của chị G, cạnh giáp thửa 261 còn lại của chị G, cạnh giáp thửa 387 của chủ sử dụng khác và cạnh giáp thửa 261A là phần đất còn lại của thỏa thuận làm lối đi chung có diện tích  $7,5\text{m}^2$ ). Đất của bà N là thửa 385 không có cạnh nào giáp phần đất thửa 261B, diện tích  $3,7\text{m}^2$ . Riêng thửa đất 261A, diện tích  $7,5\text{m}^2$  có một cạnh giáp thửa 385 của bà N, một cạnh giáp thửa 261 của chị G, một cạnh giáp thửa 261B tại điểm 3-6 và 1 cạnh giáp đường Đ tại điểm 1-2. Như vậy, phần đất thửa 261A này là lối đi, lối thoát hiểm chung cho hộ bà N, bà G để ra đường Đ. Do đó, việc chị G xây dựng bức tường ở 02 vị trí từ điểm số 3 nối điểm 6 không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N nên tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N là phù hợp.

[4] Đối với giấy cam kết lập ngày 23/3/2016 của ông X, bà L với chị G về sử dụng diện tích đất  $3,7\text{m}^2$  (BL 63), có nội dung là sự cam kết của bà ông X, bà L đã chuyển nhượng phần đất này cho chị G. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Do đó, yêu cầu hủy giấy cam kết này của bà N cũng không được chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của chị G: Nhận thấy, do bà N đã sử dụng phần mặt tiền ở vị trí số 1 – 2, thửa 261A giáp đường Đ làm cổng rào là ảnh đến lối đi, lối thoát hiểm chung của chị G nên án sơ thẩm buộc bà N tháo dỡ cổng rào là có căn cứ.

Như phân tích nêu trên thì toàn bộ kháng cáo của bà N không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST, ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào 254 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 25, 147, khoản 1 Điều 217, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc N đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Cẩm G về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Cẩm G phải tháo dỡ vách tường có chiều ngang 1,5m, diện tích đất là 3,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 261B, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố B và yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất theo giấy cam kết ngày 23/3/2016 được ký kết giữa ông Phạm Thanh X, bà Phạm Thị Ngọc L với chị Nguyễn Thị Cẩm G.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Cẩm G đối với bà Phạm Thị Ngọc N.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc N phải tháo dỡ cổng rào trụ sắt, khung sắt, lắp lưới B40 có chiều ngang 1,5m x chiều cao 5,55m mà bà Phạm Thị Ngọc N đã xây dựng trên đầu hẻm của lối đi thuộc thửa 261A, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố B (Có họa đồ kèm theo)

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2016 giữa ông Trần Minh Đ, bà Lê Thị N2 với chị Nguyễn Thị Cẩm G.

4. Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 1.800.000đ (Một triệu tám trăm ngàn đồng) bà N phải chịu. Bà Phạm Thị Ngọc N phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Cẩm G số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 250.000đ (Hai trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu tổng cộng 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo các biên lai thu số 0010350 ngày 20/3/2017 và số 0010962 ngày 21/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà N đã nộp xong án phí.

- Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Cẩm G số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0015401 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số 0019534 ngày 04/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Huỳnh Ngọc Dũng**

