

Bản án số: 109/2019/DS-PT

Ngày: 27 - 8 - 2019

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 TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 126/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Danh Thị Xuân H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Dương Thị Kim L, sinh năm 1949; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lê Thị H1. Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Bà Danh Thị Xuân D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn H, L, H1 và D: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1955; Địa chỉ: Đường THĐ, khóm C, phường C1, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (theo các Giấy ủy quyền cùng ngày 24/07/2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lâm N; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (chết ngày 03/11/2018).

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm N:

- Bà Lâm Thị S, sinh năm 1963; Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị G, sinh năm 1965; Địa chỉ: Đường KX, khóm D, phường E, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Đ1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Chành T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị Chành T: Luật sư Hồ Chí B – Cty Luật A – Chi nhánh Sóc Trăng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Đường NTMK, Khóm A, phường A1, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (Đăng ký số 60 ngày 11/07/2019) (có mặt).

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

- Bà Lâm Thị S, sinh năm 1963; Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị G, sinh năm 1965; Địa chỉ: Đường KX, khóm D, phường E, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Đ1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Chành T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Ông Giang Ph, sinh năm 1971; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Cháu Giang P, sinh năm 1996; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Cháu Lâm Hoàng Th, sinh năm 1988; Địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bà Lâm Thị Sà L; Địa chỉ: Đường VNC, khóm F, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Người làm chứng: Ông Lê Minh H; địa chỉ: Đường LHP, khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Người kháng cáo: Bà Lâm Thị Chành T người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI D V U ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội D vụ án được tóm tắt như sau:

1- Nguyên đơn bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D, bà Dương Thị Kim L và bà Lê Thị H1 trình bày: Hẻm 341 đường Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng hình thành từ năm 1973 đến nay. Ông Lâm N là người có đất cặp hẻm này nhiều nên đã chuyển nhượng và cắt chia cho một số hộ dân sử dụng. Vào ngày 30/9/1998, cha của bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D là ông Danh E (chết ngày 08/11/2008) có nhận chuyển nhượng của ông N một phần diện tích đất để ở và lập giấy thỏa thuận ông N chừa hẻm chung có chiều ngang 1,5m và dài hết hẻm để các hộ dân sinh sống trong hẻm đi ra đường Lê Hồng Phong thuận tiện.

Vào năm 2016, ông N xây dựng căn nhà số 341/8 đường Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng lấn vào hẻm chung nên các nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm N tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất 6,5m² đã lấn chiếm hẻm chung và tháo dỡ mái tôn, kèo, đòn tay, hàng rào và vật kiến trúc khác của phần mái nhà số 341/8 đã lấn chiếm khoảng không trên diện tích đất 6,5m² của hẻm chung.

Riêng bà Dương Thị Kim L cho rằng đã sử dụng lối đi trên để từ nhà ra đường Lê Hồng Phong từ trước khi ông N và ông E lập Giấy thỏa thuận ngày 30/9/1998.

2- Theo ý kiến của ông Lâm N tại các văn bản ngày 12/01/2017 và ngày 10/3/2017: Vào năm 1998, ông Lâm N có thỏa thuận với ông Danh E việc chừa lối đi phía trước nhà của ông E. Còn lối đi chung có chiều ngang 1,5m nằm trong thửa đất số 13, tờ bản đồ 25, diện tích 421,3m² tọa lạc tại khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2809QSDĐ ngày 18/7/2003 thì cho rằng để cho các con của ông N sử dụng và hiện nay lối đi này vẫn còn đủ 1,5m ngang.

3- Theo lời trình bày của bà Lâm Thị T, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm N: Vào ngày 30/9/1998, cha bà là ông N và ông Danh E lập giấy thỏa thuận với nội D ông N chừa lối đi có chiều ngang 1,5m chiều dài từ giáp nhà ông E đến đường Lê Hồng Phong để làm lối đi chung cho hai gia đình. Khi ông N và các đồng thừa kế (là anh chị em bà) được Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2809QSDĐ ngày 18/7/2003 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 25, diện tích 421,3m² thì gia đình bà vẫn tự chừa lối đi chung theo đúng thỏa thuận này để các nguyên đơn sử dụng làm lối đi từ nhà ra đường Lê Hồng Phong.

Bà Lâm Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vì cho rằng ông N xây dựng căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong không lấn chiếm lối đi chung và lối đi giáp phía trước căn nhà này vẫn còn đủ chiều ngang 1,5m. Đồng thời, bà T không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận ngày 30/9/1998 được lập mà không có ý kiến của Bà.

4- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm N là bà Lâm Thị Chành T, bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị Đ1, bà Lâm Thị Đ, bà Lâm Thị L, cháu Lâm Hoàng Th: Thống nhất với nội D trình bày của bà Lâm Thị T.

5- Theo lời trình bày tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị T, bà Lâm Thị Chành T, bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị Đ1, bà Lâm Thị Đ, bà Lâm Thị L, ông Giang Ph, cháu Lâm Hoàng Th: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 95, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 3, Điều 117 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D, bà Dương Thị Kim L, bà Lê Thị H1:

1. Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm N là bà Lâm Thị S, bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị Đ, bà Lâm Thị T, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thị Đ1, bà Lâm Thị Chành T, bà Trần Thị H, cháu Lâm Hoàng Th, bà Lâm Thị Sà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị Chành T, bà Lâm Thị T, ông Giang Ph, cháu Giang P, bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị Đ1, bà Lâm Thị Đ, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thị S, bà Trần Thị H, cháu Lâm Hoàng Th, bà Lâm Thị Sà L tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất 6,5m² của lối đi chung và tháo dỡ hàng rào (sắt cao 1,3m), mái che (đỡ mái sắt, mái tôn) phía trước của căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh

Sóc Trăng trên diện tích đất 6,5m² của lối đi chung; có vị trí và kích thước như sau:

- + Chiều ngang: Phía Đông có số đo 1,34m; Phía Tây có số đo 0,68m.
- + Chiều dài: Phía Nam có số đo 6,50m; Phía Bắc có số đo 6,42m.

(Kèm theo sơ đồ vị trí)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 27/5/2019, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Chành T có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, với lý do:

- Lối đi ngang 1,5m mà các nguyên đơn cùng gia đình bị đơn đang sử dụng nằm trong diện tích 421,3m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, tọa lạc khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng mà bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290172 ngày 18/7/2003, nên lối đi thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn, gia đình bị đơn xây dựng hàng rào và mái che không ảnh hưởng đến lối đi chung.

- Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định, đo đạc không có gia đình bị đơn chứng kiến, xác định phần đất kê bên (thửa đất số 94) là của nguyên đơn là không đúng, vì phần đất này cũng thuộc thửa đất số 13 của gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng, nên việc đo đạc không khách quan, không chính xác.

Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Danh Thị Xuân H, Dương Thị Kim L, Lê Thị H1 và Danh Thị Xuân D không rút lại đơn khởi kiện của các nguyên đơn; Người kháng cáo Lâm Thị Chành T giữ nguyên nội D kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và cũng là người có quyền và nghĩa vụ liên quan cho rằng lối đi không phải lối đi công cộng, lối đi này nằm trong thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 hộ ông Lâm N được Ủy ban nhân dân thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290172 (số vào sổ 2890) ngày 18/07/2003 nên lối đi thuộc quyền sử dụng của hộ Lâm N nên ông N không có quyền lập giấy thỏa thuận tự định đoạt, ông N xây dựng căn nhà 341/8 không lấn lối đi và lối đi hiện hữu vẫn đảm bảo trên 1,5m, theo kết quả định vị và Công văn số 03/CV.CNVPĐK ngày 03/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là không đúng, sai lệch và không chính xác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội D kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Về chủ thể, nội D, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bà Lâm Thị Chành T là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Sà L và người làm chứng Lê Minh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; đương sự khác vắng mặt có người đại diện và việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”*, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là người thừa kế theo pháp luật và thuộc hàng thừa kế thứ nhất (nếu không có hàng thừa kế thứ nhất thì mới đến hàng thừa kế thứ hai...) theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quyền lợi của họ không đối lập với đương sự đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm N có Trần Thị H (dâu), Lâm Hoàng Th (cháu nội) và Lâm Thị Sà L (dâu) là không đúng theo quy định, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng theo luật định và nêu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[II] Về nội D:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các bên đương sự thừa nhận thì diện tích lối đi (ngang 1,5m) từ đường Lê Hồng Phong vào đến cuối hẻm do hộ ông Lâm N tự chừa và nằm trong diện tích 421,3m² (T 200m², LN 221,3m²), thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, tọa lạc khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290172 (số vào sổ 2890) ngày 18/07/2003 cho hộ Lâm N (BL78) và đến tháng 4/2004 do bị đơn N

chuyển nhượng cho bà Lâm Thị S 61,5m² (T) nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290172 (số vào sổ 2890) ngày 18/7/2003 diện tích còn lại 359,8m² (BL 87) và diện tích lối đi (trong đó có diện tích tranh chấp) vẫn nằm trong diện tích này. Ngày 30/9/1998 giữa bị đơn Lâm N với ông Danh E (cha nguyên đơn Danh Thị Xuân H và Danh Thị Xuân D) có lập Giấy thỏa thuận là sự thật (BL 65).

[2] Theo Giấy thỏa thuận ngày 30/9/1998, bị đơn Lâm N cam kết: “không còn tranh chấp đất thổ cư có diện tích ngang 8m, dài 9m (sau khi chừa lối đi công cộng là ngang 1m50) đối với hộ 305/2 của Danh E...”, theo cam kết trên thì bị đơn Lâm N đồng ý chừa lối đi đối với gia đình hộ 305/2 của Danh E, việc thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội D thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; về hình thức được lập thành văn bản và có xác nhận (ngày 01/10/1998), chứng thực (ngày 02/10/1998) nên việc thỏa thuận có hiệu lực, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự và ràng buộc các bên thực hiện theo quy định tại Điều 130 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng Điều 116 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3] Tuy diện tích lối đi nói chung và diện tích lối đi đoạn tranh chấp đều nằm trong diện tích 421,3m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ Lâm N nhưng sau khi thỏa thuận và trên thực tế ông Lâm N đã chừa lối đi chung đã sử dụng qua nhiều năm, trong khi đó các thành viên trong hộ ông Lâm N đều biết mà không phản đối là mặc nhiên thừa nhận và đồng ý việc thỏa thuận của ông Lâm N.

[4] Nay ông Danh E đã chết nếu bị đơn Lâm N hoặc gia đình bị đơn Lâm N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng theo thỏa thuận nêu trên thì các con ông Danh E mới có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung (chừa lối đi chung) theo thỏa thuận, đối với các hộ khác phía trong nếu không có lối đi thì có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi mà không có quyền tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung. Do đó, nguyên đơn Danh Thị Xuân H và Danh Thị Xuân D (các con ông Danh E) khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung theo thỏa thuận và cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng. Riêng đối với nguyên đơn Lê Thị H1 và Dương Thị Kim L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung theo thỏa thuận là không có quyền, nhưng không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết, cấp phúc thẩm nên rút kinh nghiệm.

[5] Xét thấy, lối đi chung đã hình thành từ trước khi bị đơn N và ông E thỏa thuận, lối đi này nằm trong đất của bị đơn và thuộc quyền sử dụng của hộ bị đơn, sau khi thỏa thuận bị đơn Lâm N đã thực hiện việc thỏa thuận là tiếp tục chừa lối đi chung này (ngang 1,5m) cho gia đình bị đơn và gia đình ông Danh E, cũng như các hộ gia đình khác phía trong để đi ra đường Lê Hồng Phong (nay là Hẻm 341) và diện tích đất hẻm này nằm trong diện tích thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền sử dụng đất của hộ Lâm N nên không phải là đất công cộng. Đồng thời, theo sơ đồ vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290172 (số vào sổ 2890) ngày 18/07/2003 cấp cho hộ Lâm N cũng thể hiện

khi kê khai đăng ký bị đơn Lâm N chưa lối đi chung này trong thửa đất số 13 thuộc quyền sử dụng của mình; trên thực tế theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì Hẻm 341 hiện hữu từ đường Lê Hồng Phong vào đến cuối hẻm (trước nhà của các nguyên đơn) vẫn đảm bảo ngang từ 1,5m đến trên 1,5m và tại Công văn số 03/CV.CNVPĐK ngày 03/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cũng xác định hiện hữu lối đi chung vẫn sử dụng được và tại vị trí căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong có chiều ngang lớn hơn 1,50m.

[6] Tuy nhiên, theo các nguyên đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung cho rằng năm 2016 bị đơn Lâm N xây dựng căn nhà số 341/8 đường Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng làm khuất tầm nhìn và lấn chiếm hẻm chung (Hẻm 341) diện tích đất 6,5m² (ngang phía Đông 1,34m và phía Tây 0,68m; dài phía Nam 6,50m và phía Bắc 6,42m) nên yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Lâm N tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ mái tô, kèo, đòn tay, hàng rào và vật kiến trúc khác của phần mái nhà số 341/8 đã lấn chiếm khoảng không của hẻm.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Công văn số 03/CV.CNVPĐK ngày 03/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và nhận định lối đi chung hiện hữu vẫn đảm bảo trên 1.50m, nhưng cho rằng do các hộ dân giáp ranh và nhà đối diện căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong chưa xây dựng hết đất và tự chừa ra, lối đi chung hiện hữu (tại vị trí giáp căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong của bị đơn N) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290172 (số vào sổ 2890) ngày 18/7/2003 cấp cho hộ Lâm N ngang phía Đông 0,16m, phía Tây 0,82m và dài phía Nam 6,42m, phía Bắc 6,50m). Từ đó, cho rằng bị đơn Lâm N vi phạm việc thỏa thuận ngày 30/9/1998 đã ký với ông Danh E và xây dựng căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng lấn chiếm vào lối đi chung (Hẻm 341) diện tích 6,5m² nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc phía bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ hàng rào sắt, mái che trước nhà bị đơn Lâm N là thiếu tính chính xác và chưa đủ căn cứ pháp luật.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn cũng thừa nhận Hẻm 341 hiện hữu ngang vẫn đảm bảo từ 1,5m đến trên 1,5m, người và xe ra vào hẻm vẫn đảm bảo, bình thường, nhưng cho rằng bị đơn N xây dựng căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong lấn hẻm, làm khuất tầm nhìn và hẻm không còn thẳng theo như cơ quan chuyên môn định vị.

[9] Xét thấy, theo Giấy thỏa thuận ngày 30/9/1998 thì bị đơn Lâm N không có thỏa thuận chừa phần diện tích đất của bị đơn làm hẻm từ nhà ông Danh E tới đầu hẻm (giáp đường Lê Hồng Phong) và cũng không có thỏa thuận chừa hẻm thẳng hay cong, mà chỉ thỏa thuận chừa lối đi công cộng là ngang 1m50 đối với hộ 305/2 của Danh E, nhưng trên thực tế bị đơn N có chừa lối đi chung (Hẻm 341) để sử dụng đi ra vào từ đường Lê Hồng Phong đến cuối hẻm cho gia đình bị đơn N, gia đình ông E và hộ gia đình khác.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì thấy Hẻm 341 hiện hữu có chiều ngang từ đầu hẻm đến cuối hẻm từ 1,5m đến trên 1,5m; cụ thể ngang giáp căn nhà số 341/8 từ đường Lê Hồng Phong vào là 1,90m, chiều ngang đối diện căn nhà số 341/8 (của ông Lâm N) với căn nhà 341/3 (của ông Diệp Kinh T có chiều ngang là 1,50m và 1,6m, từ nhà ông Lâm N đến nhà các nguyên đơn bà Danh Thị Xuân D, Danh Thị Xuân H, Dương Thị Kim L và Lê Thị H1 đều có chiều ngang lớn hơn 1,50m (ngang nhà bà H 1,64m).

Đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, ông Diệp Kinh T là chủ căn nhà số 341/3 Lê Hồng Phong đối diện căn nhà số 341/8 (của bị đơn Lâm N) xác nhận căn nhà số 341/3 Lê Hồng Phong xây dựng đúng ranh, không chừa so với diện tích được sử dụng. Do đó, Hẻm 341 hiện hữu từ nhà các nguyên đơn đến đầu hẻm (giáp đường Lê Hồng Phong) vẫn đảm bảo 1,5m, căn nhà số 341/3 đối diện căn nhà số 341/8 xây dựng đúng ranh, không chừa so với diện tích được sử dụng, nên việc gia đình bị đơn Lâm N xây dựng hành L căn nhà số 341/8, hàng rào và mái che trên diện tích đất của bị đơn Lâm N không vi phạm giấy thỏa thuận và không ảnh hưởng hay xâm phạm đến Hẻm 341.

[10] Mặt khác, theo kết quả định vị và sơ đồ hiện trạng định vị, cũng như sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm phản ánh không đúng với thực tế, thiếu căn cứ; theo sơ đồ hiện trạng định vị với sơ đồ vị trí thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Lâm N đều thể hiện từ đoạn lối đi tranh chấp đến hết thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 của hộ Lâm N là 16,52m, trong đó đoạn tranh chấp 6,5m là nhà số 341/8 và đoạn còn lại 9,8m (nhà số 341/10 của bà L và nhà số 341/12 của bà Đ), nhưng theo sơ đồ hiện trạng định vị với sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm thì đoạn tranh chấp 6,5m là nhà số 341/8 nằm trong thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 của hộ Lâm N và đoạn còn lại 9,8m nằm trong thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25 là không chính xác. Đồng thời, từ kết quả định vị nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Sóc Trăng có Công văn số 03/CV.CNVPĐK ngày 03/01/2018 gửi Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Căn nhà 341/8 Lê Hồng Phong có một phần hàng rào và mái che diện tích $6,5m^2$ {ngang $(0,68m + 1,34m)$ x dài $(6,50m + 6,42m)$ } nằm trong lối đi chung thể hiện trên Sơ đồ vị trí của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2890 ngày 18/7/2003, nhưng lối đi chung này hiện nay vẫn sử dụng được vì hiện trạng thực tế phần lối đi chung tại vị trí giáp căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong có chiều ngang lớn hơn 1,5m do các hộ dân giáp ranh và đối diện căn nhà 341/8 Lê Hồng Phong chưa xây dựng hết đất và tự chừa ra*” là mâu thuẫn, không chính xác và không có căn cứ.

[11] Bởi lẽ, lối đi này (Hẻm 341) được hình thành trước khi các bên thỏa thuận và trước khi bị đơn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình bị đơn N tự chừa trong diện tích đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền sử dụng của mình, mặc dù lối đi chung thể hiện trên sơ đồ vị trí của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Lâm N là như vậy, nhưng trên thực tế sử dụng qua nhiều năm thì hiện trạng lối đi có thay đổi, trong khi đó hiện

trạng thực tế phần lối đi chung tại vị trí giáp căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong mà các nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn xây dựng lấn chiếm, hiện tại có chiều ngang vẫn lớn hơn 1,5m và được chủ căn nhà số 341/3 đối diện với căn nhà 341/8 xác nhận “*xây dựng đúng ranh, không chừa so với diện tích được sử dụng*” nhưng Công văn số 03/CV.CNVPĐK ngày 03/01/2018 xác định hiện trạng thực tế phần lối đi chung tại vị trí giáp căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong có chiều ngang vẫn lớn hơn 1,5m do các hộ dân giáp ranh và đối diện căn nhà 341/8 Lê Hồng Phong chưa xây dựng hết đất và tự chừa ra là không có căn cứ.

[12] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của người kháng cáo bà Lâm Thị Chành T là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[13] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo bà Lâm Thị Chành T và Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[14] Do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị sửa, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại 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. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được điều chỉnh lại cho đúng theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng 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. Chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo bà Lâm Thị Chành T.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

2.1. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D, bà Dương Thị Kim L và bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm N là bà Lâm Thị S, bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị Đ, bà Lâm Thị T, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thị Đ1, bà Lâm Thị Chành T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị Chành T, bà Lâm Thị T, ông Giang Ph, cháu Giang P, bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị Đ1, bà Lâm Thị Đ, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thị S, bà Trần Thị H, cháu Lâm*

Hoàng Th, bà Lâm Thị Sà L tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất 6,5m² của lối đi chung và tháo dỡ hàng rào (sắt cao 1,3m), mái che (dờ mái sắt, mái tôn) phía trước của căn nhà số 341/8 Lê Hồng Phong, khóm 4, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng trên diện tích đất 6,5m² của lối đi chung, có vị trí và kích thước như sau:

+ Chiều ngang: Phía Đông có số đo 1,34m; Phía Tây có số đo 0,68m.

+ Chiều dài: Phía Nam có số đo 6,50m; Phía Bắc có số đo 6,42m.

(Kèm theo sơ đồ vị trí)

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn bà Danh Thị Xuân H, Danh Thị Xuân D, Dương Thị Kim L và Lê Thị H1 cùng phải chịu 300.000 đồng (mỗi người 75.000 đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 1.600.000 đồng; Hoàn trả lại cho Danh Thị Xuân H, Danh Thị Xuân D, Dương Thị Kim L và Lê Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại tổng cộng là 1.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003448 ngày 21/12/2016 và các Biên lai thu số 0004706, 0004707, 0004708, 0004709 cùng ngày 01/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2.3. Chi phí định giá và đo đạc: Bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D, bà Dương Thị Kim L và bà Lê Thị H1 cùng phải chịu 2.696.855 đồng (1.000.000 đồng chi phí định giá và 1.146.855 đồng chi phí đo đạc, định vị của cấp sơ thẩm và 550.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp phúc thẩm); các đương sự bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D, bà Dương Thị Kim L và bà Lê Thị H1 đã nộp tạm ứng cho Tòa Án số tiền 2.146.855 đồng, bà Lâm Thị Chành T đã nộp tạm ứng số tiền 550.000 đồng. Như vậy, bà Danh Thị Xuân H, bà Danh Thị Xuân D, bà Dương Thị Kim L và bà Lê Thị H1 còn phải nộp số tiền 550.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Lâm Thị Chành T.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lâm Thị Chành T không phải nộp. Hoàn trả cho người kháng cáo bà Lâm Thị Chành T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007505 ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Bản án phúc thẩm này 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, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;

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

- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Phạm Hùng Nuôi