TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 10/2024/DS-PT
Ngày: 30 - 01- 2024.
V/v: *Tranh chấp lối đi chung.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**.

Các Thẩm phán: Ông **Hàng Lâm Viên**;

Bà **Phạm Thị Anh Trang**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp *"Tranh chấp lối đi chung"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2023/QĐXXPT-DS ngày 18/01/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Hà Nguyên P**, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường P, khu phố C, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông **Nguyễn Thái C**, sinh năm 1958 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Bà **Lưu Thị N**, sinh năm 1984 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Hà Nguyên P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Anh T trình bày:

Năm 2003, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thái C 100m² đất, việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực mà chỉ mỗi bên giữ một bản. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C có thỏa thuận chừa 01 lối đi chung rộng 02m (lối đi này trước đó đã tồn tại vì bà Lê Thị C1 mua đất của ông C trước ông, xây dựng nhà ở trước ông và sử dụng lối đi này). Lối đi dọc theo thửa đất theo hướng Nam - Bắc nối với con hẻm để ra đường P, việc chừa lối đi chung có thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông (vợ ông là Lưu Thị N) tiến hành xây dựng nhà và ở ổn định từ đó cho đến nay, ông vẫn sử dụng lối đi chung này từ năm 2003. Năm 2020 thì xảy ra tranh chấp do bà P rào và lợp mái tôn không cho gia đình ông đi lối đi chung này.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Hà Nguyên P tháo dỡ phần mái tôn và trả lại lối đi chung rộng 02m như ban đầu. Đối với yêu cầu phản tố buộc ông phải trả tiền cho lối đi chung tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn đã rút yêu cầu nên ông không có ý kiến gì.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P trình bày:

Năm 2003, cha bà là ông Nguyễn Thái C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T 100m² đất phía trong đất mà cha bà cho bà vào năm 2010. Vì đất ông T nhận chuyển nhượng bị bao bọc ở phía bên trong đất của gia đình bà nên ông C đồng ý cho ông T đi qua trước sân nhà bà để đi ra đường hẻm rộng khoảng 2m. Năm 2015 nhà nước thu hồi một phần đất của cha bà ở phía bờ sông để làm đường giao thông bên bờ sông D đến năm 2018 thì hoàn thành. Nhà bà có mở con

đường đi ra bờ đê sông D, kể cả nhà bà ở phía trong cũng đi bằng lối đi này. Năm 2022 bà đã mua lại căn nhà của bà C1 và sử dụng con đường bờ sông để đi ra đường P. Con đường này các hộ dân vẫn sử dụng để đi ra đường P, hiện các quán phía bờ sông có đèn điện sáng và mọi người vẫn lưu thông bình thường. Đường ông T khởi kiện ra hẻm đường đất thì phải đi qua sân nhà bà gần 30m rồi mới đến hẻm đất và ra đến đường P là gần 80m chiều rộng hẻm là khoảng hơn 2m. Lối đi bà mở ra phía bờ sông chiều dài 12m, rộng khoảng 2m, đường bờ sông nhà nước làm bằng bê tông rộng 8,5m thông với đường P. Theo Điều 254 Bộ luật dân sự nếu nhà ông T hiện đang bị vây bọc bởi các bất động sản thì bà có trách nhiệm tạo cho ông T lối đi thuận tiện nhất, ngắn nhất và ít thiệt hại nhất đến lợi ích của gia đình bà thì lối đi bà mở để đi ra đường đê bờ bắc sông D là phù hợp nhất và hiện tại ông T sử dụng lối đi ra bờ sông từ năm 2022.

Từ những trình bày trên, bên phía bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu mở lối đi chung ra đường hẻm đất theo hiện trạng đang tranh chấp. Bà rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông T phải trả ½ giá trị quyền sử dụng đất của lối đi chung.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái C trình bày:

Năm 2003, ông có chuyển nhượng cho ông T 100m² đất nông nghiệp (sau khi đo đạc thì hiện tại ông T đang sử dụng 100,7m²), như vậy giữa hợp đồng mua bán và thực tế ông T sử dụng thì ông T làm nhà có chiếm thêm 0,7m². Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2003 theo như đơn yêu cầu độc lập của ông để ngày 27/02/2023 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án chấp nhận yêu của ông T trình bày về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông yêu cầu ông T phải trả giá trị phần đất lấn chiếm và phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Ngày 01/10/2023, ông C có Đơn rút đơn yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Nguyễn Anh T năm 2003.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị N trình bày:

Bà thống nhất với những gì mà chồng bà là ông Nguyễn Anh T trình bày và bà không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 4, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P đối với nguyên đơn ông Nguyễn Anh T về việc yêu cầu ông T phải trả ½ giá trị quyền sử dụng đất của lối đi chung mà bà P đã mở với số tiền là 4.512.300đ.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái C đối với nguyên đơn ông Nguyễn Anh T về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T đối với bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P.

Xác định phần diện tích 95,2m^2 đất là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35, phường P, thành phố P - T theo trích lục bản đồ địa chính số 1795/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 06/5/2021 của Văn phòng Đ - Chi nhánh P1 - T là lối đi chung, buộc bà Nguyễn Hà Nguyên P phải tháo dỡ trụ cổng, cửa cổng, mái tôn để trả lại lối đi chung.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2023 bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P làm đơn kháng cáo và nộp cho Tòa án ngày 28/11/2023: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký, các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn: sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của Tòa

án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 28/11/2023 bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án *"Tranh chấp lối đi chung"* là phù hợp.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Hà Nguyên P là người kháng cáo trình bày: vào năm 2003 nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T có nhận chuyển nhượng 100m^2 đất nông nghiệp của ông Nguyễn Thái C là cha của bị đơn và ông C có chừa diện tích đất khoảng (53,48 x 2)m^2 làm đường đi ra đường P. Năm 2010, cha mẹ cho bị đơn thửa đất số 4, tờ bản đồ số 12, phường P. Năm 2015, nhà nước có Quyết định thu hồi một phần đất của hộ ông Nguyễn Thái C đang sử dụng để thực hiện tiểu dự án nâng cấp xây dựng Đê bờ Bắc S thuộc dự án quản lý thiên tai WB5 và đã xây dựng đường bê tông rộng 8,5m nối ra đường P. Bị đơn đã mở lối đi có chiều rộng 2m chiều dài khoảng hơn 12m từ nhà của nguyên đơn đi ra đường bê tông và nhà bị đơn cũng sử dụng lối đi này. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Anh T cũng thừa nhận: vào năm 2003 nguyên đơn có mua 100m^2 đất nông nghiệp của ông Nguyễn Thái C nhưng không có công chứng chứng thực và ông C có để 01 con đường phía Bắc thửa đất làm đường đi (BL 09 - 10). Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần đất của ông Nguyễn Thái L, bà Đào Thị N1 (cha mẹ ông Nguyễn Thái

C), sau khi cha mẹ ông C chết để lại cho ông C. Ngoài chuyển nhượng cho nguyên đơn thì ông C còn chuyển nhượng 01 lô đất cho bà C1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất cả bà C1 và nguyên đơn đều làm nhà để ở, hiện nay các thửa đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng gia đình bà C1 và gia đình nguyên đơn đi trên một phần đất còn lại của ông Nguyễn Thái C để ra đường P. Năm 2020 trên phần đất này bị đơn đã xây trụ cổng, cổng, mái che không cho gia đình ông đi qua.

[3.3] Xét thấy: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận lối đi đang tranh chấp là thuộc đất của ông Nguyễn Thái C và do ông C chừa làm lối đi chứ không thuộc đất nhà nước quản lý. Nguồn gốc hình thành lối đi chung này là do ông Nguyễn Thái C dành ra một diện tích nhất định trong thửa đất của mình để làm lối đi ra đường công cộng. Hiện nay, gia đình bị đơn đã mở 01 lối đi bằng bê tông rộng 2m dài hơn 12m cho nguyên đơn đi từ nhà của nguyên đơn ra đường Đ bờ Bắc Sông Dinh là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 nhưng nguyên đơn cho rằng lối đi này không thuận tiện cho gia đình nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ trụ cổng, cổng, mái che là không có cơ sở.

[3.4] Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024 và trích lục bản đồ địa chính ngày 26/01/2024: phần diện tích 38,1m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,8) bị đơn đã xây trụ cổng, làm hàng rào, lợp mái tôn; phần diện tích 57,1m^2 được giới hạn bởi các điểm (3,4,5,6,7,9,8) là lối đi cả nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng để đi ra bờ Đê B sông D từ năm 2020. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản để trả lối đi cho nguyên đơn trong khi nguyên đơn đã được bị đơn tạo 01 lối đi khác được giới hạn bởi các điểm (4,5,6,7,9) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 26/01/2024 của Văn phòng Đ là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí đo đạc và định giá tài sản:

Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên chi phí đo đạc và định giá tài sản theo yêu cầu của ông T là 2.713.564^đ(*Hai triệu bảy trăm mười ba nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng*) ông Nguyễn Anh T phải chịu và đã nộp đủ.

Về chi phí đo đạc theo yêu cầu của bà Nguyễn Hà Nguyên P là 1.765.000^đ (*một triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*), bà P phải chịu và đã nộp đủ.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản theo yêu cầu của ông Nguyễn Thái C là 2.910.000đ (*Hai triệu chín trăm mười nghìn đồng*), ông C phải chịu và đã nộp đủ.

Về chi phí đo đạc, trích lục bản đồ địa chính tại giai đoạn phúc thẩm: 2.064.400 đồng *(Hai triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm đồng)* bà P đồng ý chịu và đã nộp đủ.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

-Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P đối với nguyên đơn ông Nguyễn Anh T về việc yêu cầu ông T phải trả ½ giá trị quyền sử dụng đất của lối đi chung.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái C về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T đối với bị đơn bà Nguyễn Hà Nguyên P.

4.

Về án phí:

**Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào là 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0023026 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Hà Nguyên P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà P số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí do ông Ngô Minh S nộp thay bà Nguyễn Hà Nguyên P theo Biên lai thu số 0025722 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T.

**Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Bà Nguyễn Hà Nguyên P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà P số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000631 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T.

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, 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.

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

(*Kèm theo là trích lục bản đồ địa chính ngày 26/01/2024 của đất đai Ninh Thuận*).

Nơi nhận:
- Đương sự (4);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND TP. PR-TC(1);
- Chi cục THADS TP. PR-TC (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang