

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 216/2021/DS-PT

Ngày: 15-12-2021

V/v tranh chấp lỗi chung

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Ông Phạm Văn Tâm;
2. Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp lỗi đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2021 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 161/TB-TA, ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948; cư trú tại: Khu phố 1, phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Chị Kim Cẩm Th, sinh năm 1988; cư trú tại: Khu phố Ninh Lợi, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 11-01-2021); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Trung H, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 11, hẻm 35, đường Cách mạng tháng Tám, khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 46/15A Nhiêu Tứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 01-3-2021); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Trần Văn H, Luật sư của Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn A, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1945; cư trú tại: Khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Chị Kim Cẩm Th, sinh năm 1988; cư trú tại: Khu phố NL, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 11-01-2021); có mặt.

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1968; cư trú tại: Khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978; cư trú tại: Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 01-3-2021); có mặt.

- Anh Phạm Tấn N, sinh năm 1991 và chị Trần Thị Kim T, sinh năm 1991; cư trú tại: Ấp TX, xã TH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Trung H là bị đơn; anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 01 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, người đại diện hợp pháp của bà T, ông B, chị Kim Cẩm Th trình bày:

Trong khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 1998, bà T, ông B nhận chuyển nhượng của cụ Huỳnh Thị H phần đất giáp ranh đất của ông Trần Tấn P và bà Trương Thủy Phương N. Do đất của gia đình bà T nằm ở phía trong, nên kể từ khi sang nhượng đất đến nay, gia đình bà T và gia đình ông P đi lại bằng lối đi 03 m đã mở từ trước, khi ông P xây hàng rào cũng xây trong diện tích đất của ông P, hai gia đình vẫn sử dụng lối đi chung 03 m này, không ai tranh chấp.

Năm 2008, ông P, bà N chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông Trần Trung H và bà Trần Thị M, khi chuyển nhượng hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như trước. Quá trình sử dụng sử ông H cho rằng, phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) bao gồm cả diện tích lối đi vào nhà bà T, nên từ ngày 08 đến ngày 10 tháng 01 năm 2021, ông H, bà M xây hàng rào trên đất lối đi chung làm chắn lối đi xe ô tô không vào nhà bà T được, mà chỉ đi bộ, đi bằng xe máy. Hiện nay ông B, bà T bị bệnh huyết áp, tai biến, đi lại khó khăn, thường xuyên phải có xe cấp cứu ra vào đưa đi trị bệnh và chăm cứu, nên lối đi bị xây bít một phần xe không vào được, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe của ông B, bà T và sinh hoạt của gia đình.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông H tháo dỡ bức tường nằm trên lối đi công cộng, trả lại lối đi chung bị ông H lấn chiếm diện tích khoảng 10 m² đến 15 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông H; Tây giáp hẻm bê tông; Nam giáp trường mẫu giáo 1/6; Bắc giáp đất bà T.

Bị đơn ông Trần Trung H và người đại diện hợp pháp của ông H, bà M, ông Nguyễn Anh T trình bày: Diện tích đất tranh chấp bà T cho rằng lối đi chung là phần đất nằm trong tổng diện tích đất của ông H, bà M được cấp GCN QSDĐ tại

thửa số 62, tờ bản đồ số 27, diện tích 114,5 m², giữa hai thửa đất của ông H và bà T không có lối đi. Ông H, bà M xây hàng rào một đoạn dài 1,30 m, trong phạm vi đất của mình được cấp giấy, không làm bít lối đi vào nhà bà T.

Tháng 5-2018, bà T xây cổng rào và sử dụng lối đi trên đất ông H, bà M được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp GCN QSDĐ để vào nhà, gia đình ông H không đồng ý và yêu cầu bà T dời cổng nhà đến vị trí khác, vì bà T vẫn còn 06 m đất tiếp giáp với đường bê tông dẫn vào nhà, nhưng bà T không đồng ý và gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân (viết UBND) phường 3 yêu cầu giải quyết, ngày 21-5-2018 địa phương tổ chức hòa giải, ông H thỏa thuận thời gian thương lượng 20 ngày, nhưng đến ngày 13-7-2018, bà T không có ý kiến thương lượng, nên UBND phường 3 hướng dẫn bà T chuyển đơn đến Tòa án giải quyết theo thẩm quyền, nhưng bà T không khởi kiện là đồng ý với kết quả hòa giải của UBND phường 3.

Khoảng cuối tháng 12-2020, gia đình ông H tháo dỡ hàng rào cũ và ngày 02-01-2021 xây lại hàng rào mới, nhưng vẫn để lại chiều dài 2,5 m đất của mình để làm lối vào nhà bà T, mặc dù chiều dài thửa đất ông H giáp ranh với đất bà T còn dài hơn 02 m nữa. Sau khi bà T khởi kiện ông H đến Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh (viết TAND tp), bà T làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng hình thức tháo dỡ phần hàng rào gia đình ông H đã xây; ngày 11-01-2021, gia đình ông H nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nên ngưng xây dựng cho đến nay.

Diện tích đất 114,5 m², thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và tài sản trên đất ông H, bà M đã tặng cho con là chị Trần Thị Kim T và anh Phạm Tấn N, bà T yêu cầu tháo dỡ hàng rào đã xây sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh N, chị Tr. Ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T trình bày: Ngày 29-12-2020, anh chị được cha mẹ là ông H, bà M tặng cho phần đất diện tích 114,5 m², tại thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đến ngày 20-01-2021, anh chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ. Sau khi được cha mẹ tặng cho đất, anh chị chưa xây dựng gì thêm, chỉ sử dụng theo hiện trạng đất và các tài sản gắn liền với đất. Anh chị xác định hàng rào được xây trên diện tích đất anh chị được cấp GCN QSDĐ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã tuyên:

Căn cứ các Điều 245, 246, 247 và Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp lối đi chung" đối với ông Trần Trung H; anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T.

Buộc anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T có nghĩa vụ tháo dỡ trụ cổng,

cổng sắt và bức tường được đặt trên lối đi chung có kích thước chiều cao 2,4 m; chiều dài giáp đất bà T là 1,37 m; mặt trước bức tường hướng ra hẻm 35 ngang 0,92 m, nằm trong phần đất diện tích 114,5 m², thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 31-5-2021, ông Trần Trung H kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định chưa chính xác tư cách tố tụng của bị đơn trong vụ án; ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trái pháp luật; chưa đánh giá đúng bản chất vụ án; chủ quan trong việc đánh giá chứng cứ; áp dụng pháp luật không chính xác, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31-5-2021, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác tư cách tố tụng của bị đơn; ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trái pháp luật; đánh giá chứng cứ phiến diện, áp đặt, chủ quan, thiếu căn cứ gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì hiện tại anh chị là người có quyền quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H là bị đơn, là chưa chính xác, vì đất và tài sản trên đất ông H đã cho con là anh N, chị Tr; cấp sơ thẩm buộc anh N, chị Tr tháo dỡ tường rào xây trên đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện; bà N không liên quan trong vụ án, nhưng Tòa án lấy lời khai liên quan đến việc tranh chấp lối đi là không đúng; ông H xây tường rào trên đất của ông được nhà nước cấp GCN QSDĐ không làm ảnh hưởng đến bà T; bà T còn phần đất 06 m giáp đường bê tông, thì bà dời cổng rào qua đất của mình để đi lại. Trường hợp bà T không còn lối đi nào khác, thì thương lượng với ông H mở lối đi, nhưng phải bồi thường. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông T, anh N, chị Tr thống nhất với ý kiến tranh luận của luật sư H, không bổ sung ý kiến tranh luận.

Chị T, người đại diện hợp pháp của bà T tranh luận, phần đất lối đi bà T tranh chấp với ông H được hình thành trước năm 1990 và gia đình bà T đi lại bằng đường đi này từ năm 1995 cho đến nay; lối đi này do người dân tự bỏ đất ra mở đường để đi chung, nay ông H xây hàng rào ngăn một phần lối đi làm cho gia đình bà T đi lại khó khăn. Do đó, chị là người đại diện hợp pháp của bà T yêu cầu ông H, anh N, chị Tr tháo dỡ, di dời hàng rào và trả lại diện tích lối đi chung bị lấn chiếm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm

đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Năm 1990, cụ Đỗ Thị Mậu chuyển nhượng cho ông Trần Thế Quyền diện tích 114,5 m², đến ngày 20-3-1996 ông Q chuyển nhượng đất lại cho ông Trần Tấn P và bà Trương Thủy Phương N, diện tích 99 m², sau đó bà N làm thủ tục cấp GCN QSDĐ, có tứ cận: Đông giáp đất bà Phương, dài 5,5 m; Tây giáp đất cụ Mậu, dài 5,5 m; Nam giáp nhà trẻ 1/6, dài 18 m; Bắc giáp đất ông Q, dài 18 m. Năm 2007, bà N được cấp giấy nhưng diện tích 114,5 m², có cạnh hướng Bắc, dài 22,30 m; cạnh hướng Nam, dài 23,18 m là dài hơn diện tích chuyển nhượng từ ông Q. Năm 2008, bà N chuyển nhượng cho ông H, bà M diện tích 114,5 m² và được cấp GCN QSDĐ; ngày 20-01-2021 ông H, bà M tặng cho con diện tích đất trên là anh N, chị Tr. Tại Công văn của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Tây Ninh thể hiện: Khi cấp GCN QSDĐ cho bà N là cấp đại trà, căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc kê khai thửa đất đang sử dụng và khi cấp giấy cho ông H, bà M cũng chỉ trích lục trên GCN QSDĐ đã cấp trước đó. Do đó, có căn cứ xác định lối đi có từ năm 1990, do người dân tự mở; diện tích thửa đất 114,5 m², nhưng khi ông Q chuyển nhượng cho bà N chỉ chuyển nhượng diện tích 99 m², diện tích còn lại làm lối đi chung, nên khi bà N xây hàng rào cũng chưa ra phần lối đi này; ông H sang nhượng đất theo thực tế từ ông P, bà N đang sử dụng mà không kiểm tra lại, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng thì sang toàn bộ diện tích bà N được cấp giấy; ông H là người xây dựng hàng rào nhưng cấp sơ thẩm không buộc ông H cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di dời và chịu án phí là chưa đúng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, anh N, chị Tr; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31-5-2021 ông H, anh N và chị Tr làm đơn kháng cáo đến TAND tp Tây Ninh và nộp tiền tạm ứng án phí cùng ngày là đảm bảo thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án sơ thẩm khi xét xử, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Ngày 08-01-2021, bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Trần Trung H đến TAND tp Tây Ninh, yêu cầu giải quyết về việc lối đi chung vào nhà của bà bị ông H và các con ông H lấn chiếm diện tích khoảng 10 m² đến 15 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông H; Tây giáp hẻm bê tông; Nam giáp trường mẫu giáo 1/6; Bắc giáp đất bà T. Trong thời gian tranh chấp lối đi chung chưa giải quyết, thì

ông H tháo dỡ hàng rào cũ, xây hàng rào, cổng rào mới ngăn cản một phần lối đi vào nhà bà T, do đó bà T làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng hình thức tháo dỡ hàng rào.

[3] Quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn B: Năm 1995, 1996 và năm 2001, bà T, ông B nhận chuyển nhượng của ông Trần Thế Q và bà Lê Thị Đ phần đất có diện tích 587,30 m², ông B, bà T liên tục sinh sống trên phần đất này từ năm 1995, đến năm 2006 làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ, ngày 06-12-2006, UBND thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp GCN QSDĐ cho ông B, bà T diện tích 587,30 m², tại thửa số 49, tờ bản đồ số 37, tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này có nguồn gốc của cụ Đỗ Thị M, cụ Đỗ Tuyển K và cụ Đỗ Thị B chuyển nhượng lại cho ông Q, bà Đ và giáp ranh với phần đất ông Q, bà Đ sang nhượng cho ông P, bà N. Tại giấy sang nhượng đất ngày 25-12-1990, các cụ M, K, B xác định, là đồng ý có con đường đi chung ra vào.

[4] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Trần Trung H và bà Trần Thị M: Xét nguồn gốc diện tích đất bà T tranh chấp với ông H cũng là của cụ Đỗ Thị M sang nhượng cho ông Trần Thế Q và bà Lê Thị Đ ngày 09-4-1990, diện tích 114,5 m²; ngày 20-3-1996, ông Q, bà Đ có đơn chuyển nhượng QSDĐ lại cho ông Trần Tấn P và bà Trương Thủy Phương N, diện tích 99 m², đất có tứ cận: Đông giáp đất bà Phương, dài 05,5 m; Tây giáp đất cụ Mậu, dài 05,5 m; Nam giáp đất nhà trẻ 1/6, dài 18 m; Bắc giáp đất ông Q, dài 18 m, có xác nhận của UBND phường 3, đất tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Tại Đơn đề nghị cấp GCN QSDĐ ngày 30-11-2005, bà N kê khai phần đất có tứ cận đúng với diện tích sang nhượng của ông Q, bà Đ; ngày 24-7-2007, ông P, bà N được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, tại thửa số 62, tờ bản đồ số 27, diện tích 114,5 m², có cạnh hướng Bắc, dài 22,80 m; cạnh hướng Nam, dài 23,15 m là dài hơn so với chiều dài nhận chuyển nhượng đất từ ông Q, bà Đ. Ông P, bà N chỉ sử dụng diện tích 99 m² để cất nhà, xây hàng rào, diện tích còn lại sử dụng làm lối đi. Ngày 25-6-2008, ông P, bà N chuyển nhượng nhà, đất lại cho ông H, bà M và được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 05-8-2008 cũng tại thửa số 62, tờ bản đồ số 27, diện tích 114,5 m² nhưng gia đình bà T vẫn đi lại lối đi này. Do đó, có cơ sở xác định lối đi tranh chấp giữa bà T với ông H và các con ông H được hình thành trước năm 1990 và từ năm 1995 đến nay, gia đình bà T vẫn sử dụng lối đi này.

[5] Tại biên bản lấy lời khai của ông P, bà N ngày 18-01-2021 xác định, ông bà sang nhượng đất cho ông H, bà M phần đất chiều rộng 05 m, chiều dài 20 m, diện tích 100 m², phần diện tích lối đi chung đã có từ trước năm 1990 và khi ông bà sang nhượng đất cho ông H, bà M vẫn giữ nguyên hiện trạng lối đi chung khoảng 03 m để gia đình bà T đi lại. Tại biên bản xác minh ngày 15-01-2021, ông Võ Văn Lự, bà Jucahabic xác định con đường đi chung đã có từ trước và do người dân tự mở để đi lại. Tại Công văn số: 19/VPĐKĐĐ-CNTPTN, ngày 04-02-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố Tây Ninh trả lời có nội dung: Thời điểm cấp GCN QSDĐ cho bà N là cấp đại trà, căn cứ vào nguồn gốc đất theo

hồ sơ địa chính lưu trữ; và khi cấp GCN QSDĐ cho ông H, bà M thừa đất chỉ được trích lục theo GCN QSDĐ đã cấp trước đó cho ông P, bà N mà không đo đạc thực tế.

Như vậy, việc cấp GCN QSDĐ cho ông P, bà N cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào hồ sơ địa chính lưu trữ mà không căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà Đ với ông P, bà N nên cấp GCN QSDĐ có phần diện tích lối đi chung vào nhà bà T cho ông P, bà N và cũng tương tự khi cấp GCN QSDĐ ông H, bà M.

[6] Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 02-02-2021, so với hàng rào cũ ông H đã tháo dỡ xây lại hàng rào mới chắn một phần lối vào cổng nhà bà T, dài 1,36 m, cạnh hướng ra hẻm 35, dài 0,92 m, chiều cao 2,4 m, trên diện tích 0,6 m². Khi khởi kiện bà T không xác định được diện tích lối đi chung bị lấn chiếm bao nhiêu, nên ước chừng khoảng 10 m² đến 15 m². Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định phần diện tích bà T tranh chấp với ông H và các con ông H là lối đi chung được hình thành từ năm 1990 và gia đình bà T sử dụng, đi lại từ năm 1995 cho đến nay. Khi xét xử, cấp sơ thẩm chỉ buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ, di dời hàng rào mà không buộc ông H cùng có nghĩa vụ là chưa đầy đủ; không xác định hàng rào mới xây trên diện tích bao nhiêu (m²) để buộc đương sự trả lại lối đi chung này nên cấp phúc thẩm bổ sung.

[7] Hiện nay thừa đất số 62, tờ bản đồ số 27, diện tích 114,5 m² ông H, bà M tặng cho con là anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T, ngày 20-01-2021, anh N, chị Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, do đó anh N, chị Tr có nghĩa vụ trả lại diện tích 0,6 m² là đất lối đi chung. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông H, anh N, chị Tr tháo dỡ, di dời trụ cổng, cổng sắt và bức tường xây trên diện tích lối đi chung 0,6 m², có kích thước: Chiều dài giáp đất bà T 1,36 m, mặt trước bức tường hướng ra hẻm 35 dài 0,92 m, chiều cao bức tường 2,4 m; buộc anh N, chị Tr trả lại 0,6 m² là diện tích đất lối đi chung; diện tích 0,6 m² nằm trong tổng diện tích diện tích 114,5 m², thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20-01-2021 do anh N, chị Tr đứng tên.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, anh N, chị Tr là phù hợp với chứng cứ và nhận định của Hội đồng xét xử. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H, anh N, chị Tr; sửa bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền tổng cộng 2.370.000 đồng, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, nên ông H, anh N, chị Tr phải chịu số tiền này, ghi nhận bà T đã ứng nộp xong, nên ông H, anh N, chị Tr phải nộp lại để trả cho bà T.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, anh N, chị Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông H, anh N, chị Tr không

được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 14, Điều 174, 175, 246, 247 Bộ luật Dân sự; Điều 155, 203 Luật Đất đai; các Điều 147, 148, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST, ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp lối đi chung”.

2.1. Buộc ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T tháo dỡ, di dời trụ cổng, cổng sắt và bức tường xây trên diện tích lối đi chung 0,6 m² (không phải sáu mét vuông), có kích thước: Chiều dài giáp đất bà T 1,36 m, mặt trước bức tường hướng ra hẻm 35, dài 0,92 m, chiều cao bức tường 2,4 m.

2.2. Buộc anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T trả lại diện tích lối đi chung 0,6 m² (không phải sáu mét vuông), có các cạnh như sau: Bắc giáp đất bà T, dài 1,36 m; Tây hướng ra hẻm 35, dài 0,92 m; Nam giáp diện tích thửa số 62, dài 1,59 m. Diện tích 0,6 m² (không phải sáu mét vuông) nằm trong tổng diện tích diện tích 114,5 m², thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS10331, ngày 20-01-2021 cho anh N, chị Tr đứng tên (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T có nghĩa vụ nộp số tiền 2.370.000 đồng (hai triệu, ba trăm bảy mươi nghìn) để trả lại cho bà Nguyễn Thị T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Trần Trung H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Trần Trung H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0001511 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5.2. Anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm

ngàn) án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn) theo biên lai thu số 0001512 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; anh N, chị Tr đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TP Tây Ninh;
- CCTHADS TP Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Trần Quốc Vũ

