TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 255/2022/DS-GĐT
Ngày 26/9/2022
V/v "Tranh chấp lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án "Tranh chấp lối đi chung", giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 2, hẻm 35, đường CMTT, khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ông Trần Trung H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 11, hẻm 35, đường CMTT, khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1945 (cùng địa chỉ với nguyên đơn).

3.2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1968 (cùng địa chỉ với bị đơn).

3.3. Anh Phạm Tấn N, sinh năm 1991.

3.4. Chị Trần Thị Kim T2, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số 88, ấp TX, xã TH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Phần đất của gia đình bà có diện tích 587,3m^2 thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 27, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 914833 ngày 06/12/2006, có nguồn gốc của ông Trần Thế Q và bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho vợ chồng bà vào năm 1995, năm 1996 và năm 2021. Phần đất của gia đình bà tiếp giáp với ranh đất của vợ chồng ông Trần Tấn P và bà Trương Thủy Phương N1, cả hai phần đất này nằm ở phía cuối con hẻm, đã có lối đi chung từ trước chiều ngang là 03m. Khi ông P và bà N1 xây cổng hàng rào cũng chỉ xây trong phần diện tích đất của mình. Năm 2008, ông P và bà N1 chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Trần Trung H và bà Trần Thị M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà M sử dụng nhà đất đúng với hiện trạng ban đầu mà ông P và bà N1 đã sử dụng. Tháng 01/2021, ông H tháo dỡ cổng tường rào cũ xây dựng cổng tường rào mới lấn ra phía trước lối đi chung khoảng 10m^2 đến 15m^2, làm chắn một phần lối đi ra vào trước cửa ngõ nhà của gia đình bà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông H phải tháo dỡ cổng tường rào đã xây dựng trả lại phần đất lối đi chung đúng như hiện trạng ban đầu.

2. Bị đơn ông Trần Trung H trình bày:

Phần đất của gia đình ông có diện tích 114,5m^2 thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 27, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 430089 ngày 05/8/2008, có nguồn gốc của vợ chồng ông P và bà N1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Phần đất của gia đình ông có cạnh phía Bắc tiếp giáp với ranh đất của gia đình bà T1. Tháng 01/2021, ông tháo dỡ cổng tường rào cũ xây dựng cổng tường rào mới hướng ra phía trước đường đi một đoạn dài 1,3m trong phạm vi thửa đất của gia đình ông, mặc dù chiều dài thửa đất của gia đình ông hướng ra phía trước đường đi vẫn còn hơn 02m, nhưng ông vẫn chừa lại để đảm bảo lối đi ra vào cho gia đình bà T1. Hiện nay, toàn bộ nhà đất vợ chồng ông đã tặng cho con là chị Trần Thị Kim T2 và anh Phạm Tấn N, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10331 ngày 20/01/2021. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2 trình bày:

Ngày 29/12/2020, anh chị được cha mẹ là ông H và bà M tặng cho diện tích 114,5m^2, thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ngày 20/01/2021, anh chị được 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 CS10331 ngày 20/01/2021. Anh chị xác định cổng hàng rào được xây trong phạm vi diện tích đất của gia đình anh chị.

Tại Bản án sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 18/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 về việc "Tranh chấp lối đi chung" đối với ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2. Buộc anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2 có nghĩa vụ tháo dỡ trụ cổng, cổng sắt và bức tường được đặt trên lối đi chung có kích thước chiều cao 2,4m, chiều dài giáp đất bà T1 là 1,37m, mặt trước bức tường hướng ra hẻm 35 ngang 0,92m, nằm trong phần đất diện tích 114,5m^2, thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/5/2021, ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2 kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 216/2021/DS-ST ngày 15/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 về việc "Tranh chấp lối đi chung".

- Buộc ông Trần Trung H, anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2 tháo dỡ, di dời trụ cổng, cổng sắt và bức tường xây trên diện tích lối đi chung 0,6m^2 có kích thước: Chiều dài giáp đất bà T1 1,36m, mặt trước bức tường hướng ra hẻm 35, dài 0,92m, chiều cao bức tường 2,4m.

- Buộc anh Phạm Tấn N và chị Trần Thị Kim T2 trả lại diện tích lối đi chung 0,6m^2, có các cạnh như sau: Bắc giáp đất bà T1, dài 1,36m; Tây hướng ra hẻm 35, dài 0,92m; Nam giáp diện tích thửa số 62, dài 1,59m. Diện tích 0,6m^2 nằm trong tổng diện tích diện tích 114,5m^2, thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, 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 CS10331 ngày 20/01/2021 cho anh N, chị T2 đứng tên (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ngày 17/01/2022, ông Trần Trung H có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 27/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 125/QĐ-VKS-DS kháng nghị theo

thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 216/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và Bản án sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy cả hai bản án nêu trên để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về diện tích đất tranh chấp:

Các bên thống nhất diện tích đất tranh chấp có kích thước là 0,6m^2 thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có các cạnh như sau: Bắc giáp đất bà T1, dài 1,36m; Tây hướng ra hẻm 35, dài 0,92m; Nam giáp diện tích thửa số 62, dài 1,59m, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 02/02/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố TN. Trên đất có cổng tường rào do gia đình ông Trần Trung H xây dựng vào tháng 01/2021.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Phần đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 914833 ngày 06/12/2006 tại thửa số 49, tờ bản đồ số 27, diện tích 587,3m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở đô thị và 387,3m^2 đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc đất trước đây là của cụ Đỗ Thị M1 chuyển nhượng cho ông Trần Thế Q và bà Lê Thị Đ vào năm 1990, ông Q và bà Đ chuyển nhượng lại cho bà T1 và ông B các năm 1995, năm 1996 và năm 2001 (BL 102 - 105). Phần đất của vợ chồng bà Trần Thị M và ông Trần Trung H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 430089 ngày 05/8/2008 tại thửa số 62, tờ bản đồ số 27, diện tích 114,5m^2. Nguồn gốc đất trước đây cũng là của cụ Đỗ Thị M1 chuyển nhượng ông Q và bà Đ vào 1990, ông Q và bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Trần Tấn P và bà Trương Thủy Phương N1 vào 1996, ông P và bà N1 chuyển nhượng cho bà M và ông H vào năm 2008 (BL 83-85, 137, 138). Cả hai phần đất này nằm ở phía cuối con hẻm số 35 đường CMTT, Phường 3, thành phố TN, đất của bà M và ông H có ranh đất nằm hướng Bắc tiếp giáp với ranh đất hướng Nam của bà T1 và ông B. Tháng 01/2021, ông H tháo dỡ cổng tường rào cũ xây dựng cổng tường rào mới lấn ra phía trước con hẻm một đoạn dài 1,3m, chắn một phần lối đi ra vào trước cửa ngõ nhà của gia đình bà T1 dẫn đến hai bên phát sinh tranh chấp.

[3] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng:

Ngày 20/3/1996, ông Q và bà Đ làm Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và bà N1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 3, thị xã TN vào ngày 25/3/2096, thể hiện ông Q và bà Đ chuyển nhượng cho ông P và bà N1 diện tích chỉ có 99m^2, đất có tứ cận: Đông giáp đất bà P1, dài 05,5m; Tây giáp đất cụ M1, dài 05,5m; Nam giáp đất nhà trẻ 1/6, dài 18m; Bắc giáp đất ông Q, dài 18m (BL 137). Ngày 30/11/2005, ông P và bà N1 làm Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác nhận diện tích đất có tứ cận: Đông giáp đất bà P1, dài 05,5m; Tây giáp đất cụ M1, dài 05,5m; Nam giáp đất nhà trẻ 1/6, dài 18m; Bắc giáp đất ông Q, dài 18m, đúng với diện tích ban đầu nhận chuyển nhượng của ông Q và bà Đ (BL 126). Thực tế, ông P và bà N1 xây dựng nhà ở cũng chỉ trong phạm vi diện tích đất nhận chuyển nhượng. Tại Công văn số 19 ngày 04/02/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố TN xác nhận thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà N1 là cấp đại trà, chỉ căn cứ vào nguồn gốc đất theo hồ sơ địa chính lưu trữ để cấp. Như vậy, có cơ sở xác định việc Ủy ban nhân dân thị xã TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà N1 vào ngày 24/7/2007 tại thửa số 62, tờ bản đồ số 27, diện tích 114,5m^2 (có cạnh hướng Bắc, dài 22,80m; cạnh hướng Nam, dài 23,15m) là không đúng với diện tích ban đầu mà ông P và bà N1 nhận chuyển nhượng của ông Q và bà Đ. Ngày 25/6/2008, ông P và bà N1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà M và ông H, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà M, Ủy ban nhân dân thị xã TN không đo đạc thực tế chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó cho ông P và bà N1 để cấp ông H và bà M là không đúng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, ông P và bà N1 xác nhận diện tích ban đầu ông bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay chỉ có 100m^2, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H và bà M cũng bằng giấy tay diện tích là 100m^2, sau khi nhận chuyển nhượng ông H và bà M là người trực tiếp đi làm thủ tục hợp thức hóa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cổng tường rào ông bà xây dựng trước đây là đường xéo để chừa lối đi ra vào cho gia đình bà T1 thông thoáng không bị cản trở, lối đi này đã có trước năm 1990, việc ông H và bà M xây dựng cổng tường rào chắn một phần lối đi ra vào của gia đình bà T1 là sai trái (BL 147-151). Tại biên bản xác minh ngày 15/01/2021, ông Võ Văn L, bà J xác định con đường đi chung đã có từ trước và do người dân tự mở để đi lại (BL 144,145).

[5] Với các tài liệu, chứng cứ trên, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi chung, việc ông H xây dựng cổng tường rào mới lấn ra phía trước trên phần đất lối đi chung là trái với quy định của pháp luật. Hiện nay, toàn bộ nhà đất ông H và bà M đã tặng cho con là chị T2 và anh N. Do đó, Tòa án hai

cấp sơ thẩm và phúc thẩm xét xử buộc chị T2 và anh N phải tháo dỡ, di dời trụ cổng, cổng sắt và bức tường xây trên diện tích lối đi chung 0,6m^2 để trả lại lối đi chung đúng như hiện trạng ban đầu là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ cả hai Bản án (sơ thẩm và phúc thẩm) nêu trên để xét xử sơ thẩm lại là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 125/QĐ-VKS-DS ngày 27/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 216/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh về vụ án "Tranh chấp lối đi chung", giữa Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 với Bị đơn là ông Trần Trung H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị M, anh Phạm Tấn N, chị Trần Thị Kim T2.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC (để b/c);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố TN;
- Chi cục THADS thành phố TN;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án, THS, VP, Phòng GĐKT II;

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường