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

Bản án số: 102/2020/DS-PT
Ngày: 01-6-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- T3 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn T3 Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/5 và 01/6/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)".

Do Bản án sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2020/QĐPT-DS ngày 17/4/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Trọng Q, sinh năm 1967 và bà Mai Thị Thu H1, sinh năm 1971; cùng thường trú tại: 14/20 khu phố Nhị Đồng 1, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q, bà H1:

1. Luật sư Nguyễn Duy Ph – Công ty Luật hợp doanh Đại An Phát, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Luật sư Dương Lê U - Công ty Luật hợp doanh Đại An Phát, Đoàn Luật sư T3 phố Hà Nội. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Tạ Duy T1; địa chỉ: 97/15 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Ông Lê Thanh D, sinh năm 1987; địa chỉ: 97/13A/5 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Ông Đặng Văn D1, sinh năm 1985; địa chỉ: 97/13A/3 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Võ Thị Mỹ T2, sinh năm 1983; địa chỉ: 97/13A/3 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

5. Bà Lê Thị Mộng Tr, sinh năm 1980; địa chỉ: 2A/36, khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có mặt.

6. Ông Hà Lập T3, sinh năm 1974; địa chỉ: 1226 Kha Vạn Cân, khu phố 2, phường LT, quận TD, T3 phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần VH, sinh năm 1978; địa chỉ: 97/13A/3 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị ML, sinh năm 1973; địa chỉ: 1226 Kha Vạn Cân, khu phố 2, phường LT, quận TD, T3 phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn TH, sinh năm 1980; địa chỉ: 117/13 tổ 4, khu phố Đông Tác, phường TĐH, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Trần Thanh Bình, sinh năm 1961; địa chỉ: 24 Khổng Tử, khu phố 1, phường Hiệp Phú, Quận 9, T3 phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị Mộng Tuyền, sinh năm 1984; địa chỉ: 97/15 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Lê Thị Ph Linh, sinh năm 1987; địa chỉ: 97/13A/5 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Phạm TT, sinh năm 1988; địa chỉ: 97/13A/3 khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Bà Đặng Thị Thảo, sinh năm 1971; địa chỉ: 8/27 khu phố Bình Minh 1, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Bà Đoàn NY, sinh năm 1979; địa chỉ: 383 đường Trần Hưng Đạo, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Ông Trần QN, sinh năm 1975; địa chỉ: 12/20 khu phố Bình Minh 1, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

11. Bà Bùi TD, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn Đoài, xã Thái Giang, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12. Chị Trần TH1, sinh năm 2000; địa chỉ: 117/13 tổ 4, khu phố Đông Tác, phường T1 Đông Hiệp, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

13. Cháu Trần VT1, sinh ngày 26/4/2008; địa chỉ: 117/13 tổ 4, khu phố Đông Tác, phường T1 Đông Hiệp, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần VT1: Bà Nguyễn TH, sinh năm 1980; địa chỉ: 117/13 tổ 4, khu phố Đông Tác, phường T1 Đông Hiệp, thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Trọng Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn trình bày:**

Năm 2013, vợ chồng ông Lê Trọng Q, bà Mai Thị Thu H1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Quỳnh, bà Nguyễn TH hết phần đất có diện tích 104,6m^2 thuộc thửa đất số 1866, tờ bản đồ số 3AB.9 tọa lạc khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Q, bà H1 có đến kiểm tra hiện trạng thửa đất thì thấy trên đất một bên là căn nhà của ông Quỳnh, bên hông căn nhà là con đường đi có chiều ngang khoảng 03 mét. Phía sau là 06 lô đất, trong đó 01 lô đã xây nhà hoàn chỉnh của gia đình bà Đoàn TH đang ở, 03 lô đất đang xây nhà, 02 lô đất trống. Ông Q, bà H1 có hỏi ông Quỳnh tại sao lại cất nhà chừa đường đi bên hông thì ông Quỳnh nói hiện tại con đường ông Quỳnh, bà H1 cho người bên trong đi nhờ. Mặc dù thỏa thuận đất chuyển nhượng 104,6m^2 và nhà với giá 01 tỷ đồng, nhưng vợ chồng ông Q, bà H1 sẵn sàng chịu thiệt nên vợ chồng ông, bà có đề nghị ông Quỳnh nếu đã phải cho các hộ bên trong đi thì tách con đường đi chung này ra khỏi sổ ông, bà để sau này ông, bà dễ giao dịch. Tuy nhiên, ông Quỳnh nói phần đất đường đi này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Q, bà H1 và ông Q, bà H1 phải đóng thuế hàng năm, sau này sẽ có lợi cho ông, bà nên ông Q, bà H1 không yêu cầu tách nữa.

Sau khi nhận đất sử dụng, theo ý của ông Quỳnh, vợ chồng ông bà tiếp tục cho các hộ bên trong đi nhờ con đường này. Tuy nhiên, thời gian sau này việc đi lại của các hộ gây phiền phức cho gia đình ông Q, bà H1 nên vợ chồng ông, bà không đồng ý cho đi nhờ nữa. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án buộc 06 hộ bên trong gồm: Ông Tạ Duy T1, ông Lê Thanh D, ông Đặng Văn D1, bà Võ Thị Mỹ T2, bà Lê Thị Mộng Tr và ông Hà Lập T3 chấm dứt việc sử dụng phần đất bên hông nhà ông làm đường đi chung (diện tích theo đo đạc thực tế là 43,3m^2 thuộc thửa đất số 1866, tờ bản đồ số 3AB.9 tọa lạc khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị

xã DA, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06868 do Ủy ban nhân dân thị xã DA cấp ngày 19/3/2013 cho ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1).

Về yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Mỹ T2 thì ông Q, bà H1 không đồng ý. Bởi ông Q, bà H1 nhận chuyển nhượng hết phần diện tích 104,6m^2 của ông Quỳnh, bà H1, trong đó có cả phần đường đi đang tranh chấp. Đồng thời, khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng cũng không hề nghe nói gì về việc có cam kết chừa đường đi. Bà T2 cho rằng có cam kết chừa đường đi thì phải có chứng cứ để minh.

*** Bị đơn trình bày:**

- Bà Võ Thị Mỹ T2 trình bày:

Cuối năm 2011, vợ chồng bà biết được bà Đặng Thị Thảo có nhu cầu chuyển nhượng phần đất có diện tích 67,5m^2, thuộc thửa 1825, tờ bản đồ 3AB.9 tọa lạc khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương. Ngày 23/11/2011, vợ chồng bà T2 đặt cọc tại nhà bà Đặng Thị Thảo, tại thời điểm này con đường bê - tông chưa được làm (chỉ mới đóng cọc xác định đường đi ngoài thực địa). Ngày 31/12/2011 vợ chồng bà ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03/01/2012 vợ chồng bà thanh toán tiền chuyển nhượng đợt 2 cho bà Thảo. Tháng 03/2012, vợ chồng bà thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho bà Thảo và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà bà Thảo. Tại đây, chồng bà T2 là ông Trần VH có ký giấy cam kết chừa đường đi có chiều rộng 03 mét, chiều dài 28,3m. Con đường này kéo dài từ đất ông Lê Thanh D, ông Đặng Văn D1, bà Võ Thị Mỹ T2 và ông Lê Trọng Q thông ra hẻm 97 Trần Quốc Toản. Sau khi ký giấy, bà Thảo giữ giấy cam kết.

Do đó, bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bà yêu cầu Tòa án công nhận con đường đi có diện tích 81,3m^2 là đường đi chung của hộ ông Lê Thanh D, bà Lê Thị Mộng Tr, ông Đặng Văn D1, ông Hà Lập T3, bà Võ Thị Mỹ T2 và bà Huỳnh Thị Mộng Tuyền. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế thì chiều ngang của con đường ở phía trước chỗ nhà ông Q có chiều ngang 3,65m lớn hơn chiều ngang thỏa thuận con đường đi trước đây. Tại phiên tòa, bà T2 xác định chỉ yêu cầu công nhận con đường có chiều ngang ở phía ngoài giáp nhà ông Q là 2,76m kéo dài xuống nhà ông D, diện tích theo đo đạc thực tế là 80,8m^2 là đường đi chung của các hộ ông Lê Thanh D, bà Lê Thị Mộng Tr, ông Đặng Văn D1, ông Hà Lập T3, bà Võ Thị Mỹ T2 và bà Huỳnh Thị Mộng Tuyền.

- Bị đơn ông Đặng Văn D1, ông Hà Lập T3, ông Lê Thanh D, ông Tạ Duy T1 và bà Lê Thị Mộng Tr thống nhất phần trình bày của bà Võ Thị Mỹ T2, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1, đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Mỹ T2.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mộng Tuyền, Nguyễn Thị ML, bà Lê Thị Ph Linh, bà Phạm TT, ông Trần Thanh Bình và ông Trần VH thống nhất với phần trình bày và ý kiến của các bị đơn ông

Đặng Văn D1, ông Hà Lập T3, ông Lê Thanh D, ông Tạ Duy T1, bà Lê Thị Mộng Tr và bà Võ Thị Mỹ T2.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Nguyễn TH trình bày: Thửa đất 1866 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Thảo (do ông Trần QN chồng bà Thảo đứng tên). Khi nhận chuyển nhượng (năm 2012) hiện trạng trên đất là đất trống, bên hông có con đường bê tông. Bên trong có 01 căn nhà đã có người ở, còn các lô còn lại có lô đã xây nhà, có lô đất trống. Về sau, vợ chồng bà mới xây dựng căn nhà trên thửa 1866. Bà Thảo chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bà đúng phần đất mà vợ chồng bà đã xây dựng nhà, còn con đường bên hông nhà không chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm đó theo quy định không thể hiện đường đi trên sổ được nên mới để phần con đường đi này nằm trong sổ của vợ chồng bà. Bà Thảo là nhà đầu tư, phần đất đường đi này là đường đi chung dành cho nhà bà và các hộ bên trong sử dụng, khi bán bà Thảo đã tự chừa, không thể xây dựng trên đường đi được. Giao dịch với vợ chồng ông Q, bà H1 thì do chồng bà trực tiếp giao dịch, bà không tham gia. Tuy nhiên, bà xác định phần đất đã chuyển nhượng là phần đất gắn liền với nhà, còn con đường đi thì vợ chồng bà không thể chuyển nhượng vì thời điểm đó vợ chồng bà vẫn còn một thửa đất bên trong là thửa 1834, vẫn phải sử dụng đường đi này. Nếu theo hợp đồng công chứng đã chuyển nhượng thì vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng đất không có chuyển nhượng nhà. Vợ chồng ông Q, bà H1 căn cứ vào hợp đồng này cho rằng vợ chồng bà chuyển nhượng cả phần đất đường đi là không đúng thực tế. Hơn nữa, sau ông Quỳnh chết khoảng 05-06 tháng, chính bà H1 vợ ông Q có gọi điện thoại cho bà hỏi thủ tục tách phần đất đường đi chung này ra khỏi sổ, bà có trả lời không biết và nói bà H1 vợ ông Q tự liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường để hỏi rõ. Nếu đây không phải đường đi chung thì tại sao lại hỏi bà tách đường đi ra khỏi sổ, không ai tự lấy đất của mình mua để chừa đường đi chung. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà H1.

- Bà Bùi TD, chị Trần TH1, cháu Trần VT1 (là mẹ và con của ông Trần Văn Quỳnh) thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn TH.

- Bà Đặng Thị Thảo, bà Đoàn NY trình bày: Năm 2011 bà Thảo và bà Yến có mua đất và phân lô chuyển nhượng lại, tổng cộng phân ra là 11 lô, gồm 05 lô mặt tiền giáp đường đất hiện hữu và 06 lô bên trong. 06 lô bên trong bà Thảo và bà Yến phải chừa đường đi ra có chiều ngang khoảng 3m, được đổ bê - tông và xây len hai bên để xác định vị trí. Như vậy đường đi này đã có từ năm 2011. Khi vợ chồng ông Q về đó là đã có đường đi hiện trạng như vậy và các hộ bên trong đang sử dụng. Tuy nhiên, do thời điểm đó không thể tách đường đi ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Thảo và bà Yến vẫn để trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục tách thửa. Do đó, thửa đất 1866 có phần đất làm đường đi chưa tách ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế thửa đất 1866 có chiều ngang 7m nhưng trong đó có đường đi hết 3m ngang chỉ còn lại 4m. Khi bà Thảo chuyển nhượng cho ông Quỳnh thì có thỏa thuận rõ chỉ chuyển nhượng 4m, không chuyển nhượng phần đất đã chừa làm

đường đi theo hiện trạng đã chừa. Tuy nhiên, do trên sổ đất thể hiện thửa đất 1866 có 7m ngang nên khi ký hợp đồng công chứng phải ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ mới hợp lệ. Năm 2013 vợ chồng ông Q về ở thì con đường vẫn như hiện trạng vì ông Quỳnh chỉ xây nhà trên phần đất 4m, chừa đường đi theo đúng thực tế.

- Ông Trần QN trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà Thảo, bà Yến. Ông Nhân là chồng bà Thảo và là người đứng tên thửa đất 1866. Khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Quỳnh là không chuyển nhượng phần đất đường đi theo hiện trạng và cũng không bàn giao phần đường đi này cho ông Quỳnh sử dụng.

Tại Bản án sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng Q, bà Mai Thị Thu H1 đối với các bị đơn ông Tạ Duy T1, ông Lê Thanh D, ông Đặng Văn D1, bà Võ Thị Mỹ T2, ông Hà Lập T3, bà Lê Thị Mộng Tr về việc yêu cầu chấm dứt sử dụng đường đi qua diện tích đất 42,8m^2 thuộc một phần thửa đất 1866, tờ bản đồ 3AB.9 tọa lạc khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A trên mảnh trích lục địa chính kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Mỹ T2.

2.1. Xác định diện tích đất 80,8m^2 thuộc một phần các thửa 1850 (12,7m^2), 1851 (12,6m^2), 1852 (12,7m^2) và 1866 (42,8m^2) tờ bản đồ 3AB.9 tại khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A, C, D, E trên mảnh trích lục địa chính kèm theo) là đường đi chung.

2.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã DA, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã DA điều chỉnh, cập nhật biến động theo hướng cắt trừ diện tích đất đường đi ra khỏi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của các ông bà: Lê Thanh D (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 11480 ngày 24/11/2015), Đặng Văn D1 (số CH06894 ngày 28/3/2013), Võ Thị Mỹ T2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05120 ngày 12/3/2012) và Lê Trọng Q, Mai Thị Thu H1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06868 cấp ngày 19/3/2013).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, chi phí trích lục hồ sơ và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/11/2019 ông Lê Trọng Q là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, và yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bản án sơ thẩm áp dụng không đúng pháp luật. Vợ chồng ông Quỳnh, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có lối đi chung. Việc vợ chồng ông

Quỳnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng không thể hiện có lối đi chung. Lời khai của bà H1 vợ ông Quỳnh là không phù hợp pháp luật. Một số đương sự có lời khai có lợi cho phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Trên sơ đồ, bản vẽ đều không thể hiện lối đi chung này. Công văn số 1465 của Ủy ban nhân dân thị xã DA là có sự mâu thuẫn nên không có gí trị pháp lý. Bị đơn muốn có lối đi thì phải có sự thỏa thuận với nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chông ông Quỳnh thì đã có lối đi chung hiện hữu nằm bên hông nhà của nguyên đơn từ bên trong ra đường đất. Thời gian sau này do các bên bất đồng nên nguyên đơn mới khởi kiện. Các bị đơn sử dụng lối đi từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà, đất. Các bị đơn ngoài sử dụng lối đi chung để ra đường đất còn sử dụng để lắp đặt đường dây dẫn điện, đường nước từ bên ngoài vào nhà của các bị đơn và sự việc này nguyên đơn cũng xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1 khởi kiện các bị đơn: Ông Tạ Duy T1, ông Lê Thanh D, ông Đặng Văn D1, bà Võ Thị Mỹ T2, bà Lê Thị Mộng Tr, ông Hà Lập T3 yêu cầu các bị đơn chấm dứt hành vi đi lại trên phần đất có diện tích 42,8m^2 bên hông nhà của nguyên đơn thuộc thửa đất số 1866, tờ bản đồ số: 3AB.9; nguyên đơn đã được UBND thị xã DA (nay là T3 phố DA) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2013. Nguyên đơn cho rằng: Thửa đất nêu trên khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Quỳnh, bà Nguyễn TH thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Quỳnh không thể hiện có đường đi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn cũng không thể hiện có đường đi bên hông nhà.

[2] Bị đơn bà Võ Thị Mỹ T2 trình bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thiên Thanh. Bà T2 được UBND thị xã DA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2012 có diện tích 67,5m^2 thuộc thửa đất số 1852, tờ bản đồ số: 3AB.9; khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Thanh thì đã có con đường đi chung từ trong ra đường đá; bà và các hộ dân

bên trong cũng sử dụng con đường đi này, ngoài ra không có con đường nào khác. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu được công nhận phần đất có chiều ngang phía ngoài (bên hông nhà của nguyên đơn) tiếp giáp đường đá là 2,76m và chiều dài đến nhà đất của ông Lê Thanh D có diện tích 80,8m^2 là đường đi chung. Các bị đơn: Ông T1, ông D, ông D1, bà Tr, ông T3 là các hộ có nhà đất phía trong thống nhất với ý kiến của bà T2, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Qua xem xét tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án và hồ sơ quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng: Thửa đất số 1866, tờ bản đồ số 3AB.9 có diện tích 104,6m^2 tọa lạc tại khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA) tỉnh Bình Dương. Ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1 được UBND thị xã DA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2013. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Quỳnh và bà Nguyễn TH. Liền kề thửa đất số 1866 (phía bên trong thửa đất) là thửa đất số 1852 có diện tích 67,5m^2 của bà Võ Thị Mỹ T2 đã được UBND thị xã DA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2012, nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thiên Thanh. Liền kề thửa đất số 1852 là thửa đất số 1851 có diện tích 67,5m^2 của ông Đặng Văn D1 đã được UBND thị xã DA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013; nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung Tuyến. Liền kề thửa đất số 1851 là thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 70 có diện tích 67,4m^2 của ông Lê Thanh D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/2015; nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hồng Thúy và ông Võ Anh Tuấn; ngoài ra còn có một số hộ dân ở phía bên trong thửa đất 1850. Xét thấy: Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Quỳnh; ông Lê Trọng Q, bà Mai Thị Thu H1; bà Võ Thị Mỹ T2; ông Đặng Văn D1; ông Lê Thanh D đều không thể hiện có lối đi chung nhưng qua lời khai của bà Nguyễn TH (vợ của ông Quỳnh đã chết) xác định: Vợ chồng bà H1 khi nhận chuyển nhượng đất của bà Thảo thì bên hông đất đã có con đường đi từ bên trong ra đường đất. Khi vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông Q, bà Mai Thị Thu H1 thì không có chuyển nhượng con đường đi này. Mặc dù con đường thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà nhưng con đường đi này để cho các hộ dân bên trong sử dụng. Lời khai của ông Q và bà Mai Thị Thu H1 (bút lục 21, 22) cũng xác định hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng từ ông Quỳnh, bà Nguyễn TH thì đã có con đường hiện hữu nằm ở bên vị trí bên hông nhà của nguyên đơn có chiều rộng khoảng 03m và chiều dài khoảng 15m. Một số hộ dân cất nhà ở bên trong sử dụng con đường này để đi ra đường đá. Ngoài con đường đi hiện hữu thì các hộ dân bên trong không còn con đường đi nào khác. UBND thị xã DA cũng có Công văn số 1465/UBND-NC ngày 27/6/2019 xác định: Chủ sử dụng đất trước đây khi tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ đã có chừa lối đi chung. Đề nghị được giữ nguyên theo hiện trạng, sau này khi thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ có ghi chú "Lối đi chung" (bút lục 563). Tại tòa, nguyên đơn cũng xác định trên lối đi này, các bị đơn đã sử dụng để lắp đặt đường dây

dẫn điện, nước vào nhà các bị đơn. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất diện tích 80,8m^2 (trong đó: 42,8m^2 thuộc thửa 1866, tờ bản đồ số 3AB.9 (ký hiệu A) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1; 12,7m^2 thuộc thửa 1852, tờ bản đồ số 3AB.9 (ký hiệu C) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Mỹ T2; 12,6m^2 là thửa đất số 1851, tờ bản đồ số 3AB.9 (ký hiệu D) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn D1; 12,7m^2 thuộc thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 70 (ký hiệu E) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh D là lối đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật các Điều: 166, 203 Luật Đất đai; các Điều: 163, 164, 165, 169, 245, 246, 248 Bộ luật Dân sự. Xét thấy, đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 70 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11480 ngày 24/11/2015 cho ông Lê Thanh D (có 12,7m^2 là lối đi chung được ký hiệu E) nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi thửa 1850 thuộc tờ bản đồ số 3AB.9 là không chính xác. Cần điều chỉnh phần này và không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

[4] Xét không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của Luật sư là không phù hợp. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Án phí sơ thẩm: Bị đơn không phải chịu; nguyên đơn phải nộp theo quy định của pháp luật. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Nguyên đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 106, 166, 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 163, 164, 165, 169, 245, 246, 248 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều: 26, 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông ông Lê Trọng Q. Giữ nguyên Bản án số: 76/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã DA (nay là T3 phố DA), tỉnh Bình Dương như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1 đối với ông Tạ Duy T1, ông Lê Thanh D, ông Đặng Văn D1, bà Võ Thị Mỹ T2, bà Lê Thị Mộng Tr, ông Hà Lập T3 về việc yêu cầu chấm dứt hành vi đi lại trên phần đất có diện tích 42,8m^2 thuộc thửa 1868, tờ bản đồ 3AB.9 tọa lạc tại khu phố Bình Minh 2, phường DA, thị xã DA (nay là T3 phố DA) tỉnh Bình Dương (ký hiệu A trên sơ đồ kèm theo).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Mỹ T2. Xác định phần đất diện tích 80,8m^2 là lối đi chung, gồm: 42,8m^2 thuộc thửa 1866, tờ bản đồ số 3AB.9 (ký hiệu A); 12,7m^2 thuộc thửa 1852, tờ bản đồ số 3AB.9 (ký hiệu C); 12,6m^2 thuộc thửa đất số 1851, tờ bản đồ số 3AB.9 (ký hiệu D); 12,7m^2 thuộc thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 70 (ký hiệu E); có sơ đồ kèm theo.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân T3 phố DA cập nhật, biến động về lối đi chung nêu trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06868 cấp ngày 19/3/2013 cho ông Lê Trọng Q, bà Mai Thị Thu H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05120 cấp ngày 12/3/2012 cho bà Võ Thị Mỹ T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06894 cấp ngày 28/3/2013 cho ông Đặng Văn D1. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cập nhật, biến động về lối đi chung nêu trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11480 cấp ngày 24/11/2015 cho ông Lê Thanh D.

2. Án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0027894 ngày 21/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự T3 phố DA hoàn lại cho bà Võ Thị Mỹ T2 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0029246 ngày 10/9/2019.

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Trọng Q phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029641 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Ông Lê Trọng Q và bà Mai Thị Thu H1 phải chịu 3.650.652 đồng; được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân T3 phố DA;
- Chi cục THADS T3 phố DA;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn T3 Trung