

Bản án số: 111/2018/DS – PT

Ngày: 20/3/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2018/TLPT- DS ngày 08 tháng 02 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 174/2017/DS – ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2018/QĐ – PT ngày 22 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Vĩnh S, sinh năm: 1950; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1952;

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông Hồ Vĩnh S là người đại diện theo ủy quyền, được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Lương P- Hội viên Hội luật gia tỉnh B. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1953;

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Lê Minh N là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2017)

2. Ông Lê Minh N, sinh năm: 1973; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Minh C; sinh năm: 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: phường T, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Kim A và bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/3/2017, biên bản hòa giải ngày 23/6/2017, ngày 31/10/2017 và các lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S trình bày:

Năm 2012, ông và bà Nguyễn Thị Kim A đã sang nhượng của bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 500,1m² để làm nhà ở. Phần đất ông bà sang nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm hợp đồng sang nhượng phần đất trên thì giữa ông S, bà T cùng các con của bà T có làm tờ thỏa thuận, trong đó ghi rõ bà T sẽ dành riêng cho ông S lối đi với chiều ngang 04 mét, nối dài từ con đường chung của Tổ nhân dân tự quản số 30 đến khu đất mà ông sang nhượng. Trong tờ thỏa thuận đã ghi rõ ông S được sử dụng lối đi này vĩnh viễn. Chính tờ thỏa thuận là điều kiện để ông S nhận chuyển nhượng phần đất của bà T vì khi có tờ thỏa thuận ông sẽ tiến hành thực hiện thủ tục sang tên. Ông S yêu cầu xem xét lại tính pháp lý của tờ thỏa thuận chừa lối đi giữa ông với bà T, vì tờ thỏa thuận được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Từ cuối năm 2012, ông đã bơm cát làm nền hạ con đường từ mặt ruộng và làm hoàn chỉnh đoạn bê tông với chiều ngang đủ bốn mét.

Đến năm 2015, khi lãnh đạo xã P đến họp dân tổ 30 bàn việc đổ bê tông hóa làm toàn bộ con đường của tổ theo yêu cầu xây dựng xã, ấp văn hóa và xã nông thôn mới thì bà T và ông N không cho làm đường bê tông vào nhà ông. Sau nhiều lần thương lượng, bà T chỉ đồng ý cho làm đường vào nhà ông với chiều ngang chỉ 2,2m và chiều lần cản trở việc thi công. Ngoài ra, bà T còn làm hàng rào cọc bê tông kéo hai hàng dây kẽm gai hai bên đường, tạo ra nguy cơ tiềm ẩn cho người đi đường nếu trượt ngã vào hàng rào dây kẽm gai, nhất là vào mùa mưa.

Vì lợi ích chính đáng ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu bà T và ông N thực hiện đúng thỏa thuận và hợp đồng sang nhượng đất; chấm dứt việc cản trở, để ông đổ bê tông hoàn thiện con đường vào nhà ông đủ bốn mét.

2. Bà T và ông N phải tháo dỡ hai hàng rào cột bê tông và dây kẽm gai đã giăng hai bên đường, trả lại mặt đường đủ bốn mét và bảo đảm sự an ninh cho người đi đường. Đồng thời chấm dứt việc có những lời lẽ vu cáo, xâm phạm đến danh dự vào gia đình ông.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thực tế bà vẫn chừa lối đi 04 mét khi sang nhượng đất cho ông S theo như thỏa thuận đã ký. Nhưng việc ông S tự ý xây dựng đường bê tông mà không hỏi ý kiến bà nên bà không đồng ý, vì phần đất lối đi là đất của bà đang đứng tên.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Minh N trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do là gia đình ông không có vi phạm bất cứ điều gì trong thỏa thuận, gia đình vẫn chừa đường đi đủ bốn mét. Trong tờ thỏa thuận có thể hiện chừa đường đi bốn mét nhưng không qui định là lối đi bê tông, nhựa hóa, lối đi đất thì vẫn được xem là lối đi. Ngoài phần đất chuyển nhượng là 500,1m² ông S còn xây dựng lấn chiếm phần đất của ông diện tích bao nhiêu thì sau này khi đo đạc ông sẽ làm đơn khởi kiện sau.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân thành phố BT đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 đã tuyên:

Áp dụng Điều 254, 385 và 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A. Cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A yêu cầu được đổ bê tông đủ 4m chiều ngang trên lối đi nối từ con đường chung của Tổ vào suốt chiều dài thửa đất mà ông bà đã mua của bà Nguyễn Thị T căn cứ vị trí đường đi theo hồ sơ địa chính từ điểm e-f-g-h-a-b-c-d-e họa đồ ngày 30/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh N phải thực hiện đúng tờ thỏa thuận mua bán đất và giao tiền đặt cọc ngày 04/12/2012 kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2012.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh N phải tháo dỡ toàn bộ dây kẽm gai đã hình thành hai bên lối đi trên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa đất số 131, 193, tờ bản đồ số 09 do bà Lê Thị Minh C và ông Bùi Văn T1 đứng tên;

- Nam giáp thửa đất số 172, tờ bản đồ số 09 do Phan Hoàng A1 đứng tên và thửa đất số 190, tờ bản đồ số 09 do ông Hồ Vĩnh S đứng tên;

- Đông giáp thửa 144, tờ bản đồ số 09 do bà Lương Thị L đứng tên.

- Tây giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 09 do bà Nguyễn Thị T đứng tên (có họa đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/12/2017 bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo.

Ngày 18/12/2017 nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Kim A và lời trình bày của nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S tại phiên Tòa phúc thẩm: ông bà yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm tuyên bổ sung buộc bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh N và các con khác của bà T chấm dứt hành vi cản trở việc ông bà đổ bê tông toàn bộ lối đi; tháo dỡ tất cả các trụ bê tông cắm hai bên lối đi để đảm bảo chừa lối đi đủ 4m chiều ngang theo thỏa thuận.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Lê Minh N tại phiên Tòa phúc thẩm: bà T không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A giữ nguyên bản án sơ thẩm số 174/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BT.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn

Thị T, nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2012, vợ chồng ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T cùng các con gồm ông Lê Minh N, ông Lê Minh Q và bà Lê Thị Minh C thửa đất số 190, tờ bản đồ số 09, diện tích 500,1m², địa chỉ xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Trước khi ký hợp đồng hai bên tự nguyện lập tờ thỏa thuận mua bán đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 04/12/2012 đã được công chứng chứng thực. Trong đó thỏa thuận *“Bên bán đất phải tạo một lối đi riêng (đường đi nội bộ rộng 4m) cho bên mua đất từ đường công cộng đi vào thửa đất chuyển nhượng vị trí như họa đồ kèm theo.....”*. Cuối năm 2012, ông S đã làm nền hạ toàn bộ 51m của con đường từ nền đất ruộng và đổ bê tông một đoạn hoàn chỉnh dài gần 7m, chiều ngang đủ 4m bà T không có ý kiến gì. Ngày 08/10/2015 và 10/4/2016, ông S tiếp tục đổ bê tông phần mặt đường còn lại nối từ con đường của tổ vào nhà ông thì phía bị đơn ngăn cản không cho thi công đổ bê tông đủ 4m chiều ngang và chôn hai hàng trụ bê tông đổ kèm gai. Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn khẳng định vẫn chưa đủ đường đi nội bộ 4m nhưng tờ thỏa thuận không qui định lối đi bê tông, nhựa hóa và việc xây dựng hai hàng rào trụ bê tông rào dây kẽm gai là để cắm mốc ranh giới thửa đất. Xét thấy, hai bên đã thỏa thuận bên bán đất phải chừa lối đi đủ 4 mét và tại biên bản làm việc ngày 22/6/2016 và ngày 28/6/2016, bà T đồng ý cho ông S thực hiện bê tông hóa đường đi nội bộ 4m với điều kiện đường đi này vẫn thuộc chủ quyền của bà T, không phải là đường đi công cộng hoặc của ông S. Do hộ của bà T đã đồng ý chừa đường đi nội bộ 4m như thỏa thuận, đường đi này vẫn thuộc chủ quyền của bà T. Việc ông S đổ bê tông trên con đường này không gây thiệt hại đến quyền lợi mà ngược lại bà T cũng được hưởng lợi từ việc bê tông hóa con đường này. Vì vậy Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc được đổ bê tông trên toàn bộ lối đi là hợp lý và có cơ sở.

[2] Ông S, bà A kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm phải buộc phía bị đơn chấm dứt việc cản trở để ông bà được đổ bê tông đủ 4 mét chiều ngang trên lối đi nối từ con đường chung của tổ vào suốt chiều dài thửa đất mà ông bà đã mua của bà T như đã thỏa thuận. Xét thấy, tòa cấp sơ thẩm đã tuyên ông S, bà A được đổ bê tông đủ 4m chiều ngang trên lối đi nối từ con đường chung của Tổ vào suốt chiều dài thửa đất. Điều đó đồng nghĩa với việc bà T, ông N không được cản trở việc đổ bê tông của ông bà và vấn đề này thuộc giai đoạn thi hành án.

[3] Ông Sang kháng cáo yêu cầu tòa cấp phúc thẩm buộc bà T ông N phải tháo dỡ hai hàng cột bê tông cấm hai bên lối đi để đảm bảo cửa lối đi đủ 4m chiều ngang theo thỏa thuận. Xét thấy, theo họa đồ ngày 30/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT thể hiện vị trí trụ bê tông và hàng rào kẽm gai nằm sát đường ranh theo hồ sơ địa chính từ điểm (f-g), (d-e) và khoảng cách giữa hai trụ bê tông của hai bên lối đi là 3,8m. Phía bị đơn cho rằng cấm trụ bê tông là để cấm móc ranh giới thửa đất và việc này không ảnh hưởng nhiều đến chiều ngang lối đi. Để đảm bảo an toàn cho việc lưu thông, tránh sự nguy hiểm của dây kẽm gai nên tòa cấp sơ thẩm chỉ buộc phía bị đơn tháo dỡ toàn bộ dây kẽm gai, không buộc tháo dỡ hàng trụ bê tông là có căn cứ nên kháng cáo của ông S, bà A không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên kháng cáo của bà T không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm bà T và ông N phải liên đới chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của 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. Điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm. Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 150.000 đồng.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T, ông S, bà A phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T, ông S, bà A là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của 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.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Kim A và bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 174/2017/DS – ST ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BT, điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng Điều 254, 385 và 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A. Cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A yêu cầu được đổ bê tông lối đi nối từ con đường chung của Tổ vào suốt chiều dài thửa đất mà ông bà đã mua của bà Nguyễn Thị T căn cứ vị trí đường đi theo hồ sơ địa chính từ điểm e-f-g-h-a-b-c-d-e họa đồ ngày 30/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh N phải thực hiện đúng tờ thỏa thuận mua bán đất và giao tiền đặt cọc ngày 04/12/2012 kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2012.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh N phải tháo dỡ toàn bộ dây kẽm gai đã hình thành hai bên lối đi trên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa đất số 131, 193, tờ bản đồ số 09 do bà Lê Thị Minh C và ông Bùi Văn T1 đứng tên;

- Nam giáp thửa đất số 172, tờ bản đồ số 09 do Phan Hoàng A1 đứng tên và thửa đất số 190, tờ bản đồ số 09 do ông Hồ Vĩnh S đứng tên;

- Đông giáp thửa 144, tờ bản đồ số 09 do bà Lương Thị L đứng tên.

- Tây giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 09 do bà Nguyễn Thị T đứng tên (có họa đồ kèm theo).

4. Chi phí đo đạc, định giá: bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh N phải chịu số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng). Do ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A đã nộp tạm ứng nên bà T, ông N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Sa, bà Kim A số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải Thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Minh N phải chịu số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Hoàn lại cho ông Hồ Vĩnh S và bà Nguyễn Thị Kim A tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010766 ngày 21/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hồ Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị T được miễn.

Hoàn lại cho ông Sang, bà Kim A tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014060 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

Hoàn lại cho bà T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014073 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương