TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2025/DS-PT.
Ngày: 21/3/2025.
V/v: Tranh chấp ngõ đi chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang
Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng
Ông Chu Tuấn Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đỗ Hưng Thịnh – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Sơn Cầm – Kiểm sát viên;

Ngày 21/3/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 541/2024/TLPT-DS ngày 12/12/2024 về việc "Tranh chấp ngõ đi chung";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện T1 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2025/QĐXXPT - DS ngày 21/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1979

1.2. Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1985 (Vợ ông H).

Cùng địa chỉ: Số A T, thị trấn T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1975.

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1952

3.3. Chị Nguyễn Thanh L, sinh năm 1997

3.4. Chị Nguyễn Hồng L1, sinh năm 2000

3.5. Chị Nguyễn Thu T2, sinh năm 2006

3.6. Chị Nguyễn Trà M, sinh năm 2008

3.7. Cháu Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2015

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, TP ..

3.8. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1989

Địa chỉ: Tổ E, khu C, thị trấn X, huyện C, Hà Nội.

3.9. Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Xóm T, xã H, huyện T, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc Á – Chủ tịch UBND xã.

3.10. **Văn công chứng Đỗ Đ1**

Địa chỉ: A Phố G, thị trấn T, huyện T, TP ..

Trưởng Văn phòng Đỗ Văn Đ1.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị Bích H1, chị Nguyễn Hồng L1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Lan A trình bày:

Ngày 22/01/2022, vợ chồng bà Lan A nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 852+853 tờ bản đồ số 15 tại xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội của bà Nguyễn Thị L2, thửa đất được cấp GCNQSDĐ số DB 245205 đứng tên bà Nguyễn Thị L2. Thửa đất được chia thành 02 phần: Phần thứ nhất 50,4m2 thửa số 852, tờ bản đồ số 15, hình thức sử dụng riêng; Phần thứ hai 14,0m2 thửa số 853, tờ bản đồ số 15 hình thức sử dụng chung.

Ngày 25/02/2022, vợ chồng bà Lan A được Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp GCNQSDĐ số DE 805629, số vào sổ cấp GCN: CS-TTI25107.

Nguồn gốc thửa đất số 852+853 vợ chồng bà Lan A nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L2 được tách ra từ thửa số 55 tờ bản đồ số 05 của ông Nguyễn Hữu T. Khi vợ chồng bà Lan A thực hiện quyền sử dụng thửa đất thì ông T đòi lấy lại thửa đất, cản trở việc sử dụng thửa đất. N lúc vợ chồng bà Lan A vắng mặt ông T đã tiến hành xây dựng bịt kín toàn bộ lối ra rộng 2,45m2 sát ngõ đi thuộc thửa 853, tờ bản đồ số 15.

Vợ chồng bà Lan A nhiều lần yêu cầu ông T dừng hành vi cản trở sử dụng đất nhưng ông T không thực hiện. UBND xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội đã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải ông T chỉ công nhận chuyển nhượng cho chị L2 diện tích chuyển nhượng 50,4m2, không chuyển nhượng 14,0m2 ngõ đi phần diện tích này ông T cho đi nhờ. Ngoài ra ông T không công nhận ranh, mốc giới đối với diện tích 50,4m2.

Nay vợ chồng bà Lan A đề nghị Tòa án: Công nhận lối đi có diện tích 14,0m2 thuộc thửa 853, tờ bản đồ số 15 tại xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội là lối đi chung; Buộc ông Nguyễn Hữu T phải tháo dỡ toàn bộ rào chắn ngang 2,45m ngay sát mép ngoài thửa 853; Xác định ranh, mốc giới đối với diện tích 50,4m2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 15 tại xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số DE 805629, do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 25/02/2022 số vào sổ cấp GCN: CS-TTI25107.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị Bích H1, chị Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Hồng L1 trình bày:

Thửa đất ông Nguyễn Hữu T quản lý, sử dụng trước đây là thửa số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 547m2 tại thôn P, xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của cụ Từ Thị L3 (mẹ đẻ ông T). Năm 2012, ông T được hưởng thừa kế toàn bộ thửa đất trên và được đứng tên trên thửa đất theo đăng ký biến động ngày 13/6/2012 tại Văn phòng đăng ký đất huyện T.

Ngày 02/3/2021, ông Nguyễn Hữu T chuyển nhượng một phần đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05 cho bà Nguyễn Thị L2, diện tích chuyển nhượng cho bà L2 là 50,4m2 không gồm ngõ đi chung, hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H, huyện T. Ông T và bà L2 thỏa thuận tiền chuyển nhượng là 500.000.000đồng, số tiền này ông T đã nhận đủ.

Ông T và bà L2 chỉ thỏa thuận là ông T bán cho bà L2 50,4m2 đất chứ không bán ngõ đi chung. Bà L2 có nói với ông T "cháu chỉ mua đất để ở nên ngõ chú cho cháu đi nhờ". Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà L2 thực hiện mọi thủ tục tách thửa, làm GCNQSDĐ.

Việc bà L2 chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng ông H bà Lan A thời điểm nào ông T không được biết. Khoảng tháng 01/2022, vợ chồng bà Lan A đưa người đến đo đạc và xây tường rào quanh khuân viên đất nên ông T mới biết.

Bị đơn ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L2 ngày 02/3/2021; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L2 với vợ chồng ông H bà Lan A; Không công nhận 14m2 được ghi trong GCNQSDĐ của ông H bà Lan A là lối đi chung và không công nhận số đo về hình thể thửa đất.

Người liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Ngày 02/3/2021, tại UBND xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội, bà L2 nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích theo hiện trạng là 50,4m2; diện tích sử dụng chung là 14m2 của ông Nguyễn Hữu T, giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 51.000.000đồng. Tuy nhiên giá trị thực tế chuyển nhượng là 500.000.000đồng, ông T đã nhận đủ số tiền 500.000.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L2 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Trong thời gian quản lý, sử dụng thửa đất được chuyển nhượng bà L2 không nhận được thông báo nào của

cơ quan có thẩm quyền về tranh chấp về thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông T.

Ngày 22/01/2022, bà L2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan A. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng bà Lan A làm thủ tục sang tên và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

Bà Nguyễn Thị L2 xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà, và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bà Lan A là đúng quy định của pháp luật. Việc ông T ngăn cản quyền sử dụng đất, cho rằng không bán 14m2 ngõ đi là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lan A.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện T1 đã Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A. Ghi nhận ông H bà Lan A được thực hiện quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 805629 mang tên ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A, do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 25/02/022; Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI 25017. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 lập ngày 02/3/2021 tại UBND xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội; Về hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L2 với vợ chồng ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A được lập ngày 22/01/2022 tại Văn phòng C; Về không công nhận 14m2 được ghi trong GCNQSDĐ của ông H bà Lan A là lối đi chung và không công nhận số đo về hình thể thửa đất.

Bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị T1 kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã bổ sung đưa Ủy ban nhân dân xã H, Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã H có ý kiến: Hiện nay thửa đất số 852, 853 tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 854 tờ 15 tại địa chỉ Thôn P, xã H, huyện T, Hà Nội, chủ thửa đất là của ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A và ông Nguyễn Hữu T; ranh giới của các thửa đất không có tranh chấp về mốc giới giữa các thửa đất liền kề trên.

Thửa đất số 852, 853 tờ bản đồ 15 đứng tên là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Lan A (852 là thửa sử dụng riêng với diện tích 50.4 m^2 853 diện tích 14m^2 là thửa sử dụng chung) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2022. Đối với phần diện tích nhà ông Nguyễn Hữu T đang quản lý trước đó là thửa đất 55 tờ bản đồ 05 được UBND huyện T cấp năm 1996, sau khi chuyển nhượng tài sản được

cấp giấy chứng nhận trong bản đó bổ sung là thửa số 854 + 853 tờ bản đồ số 15, với diện tích 464.8m^2 riêng, 14 m^2 sử dụng chung, chủ sử dụng đất Nguyễn Hữu T. Thửa đất nhà ông H và chị Lan A và ông T quản lý đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ cấp giấy chứng nhận đang lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai, huyện T, thành phố Hà Nội.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 01/2021, Quyển số 01/2021 lập ngày 02/03/2021 tại Trụ sở UBND xã H, huyện T, thành phố Hà Nội. Ngày 02/03/2021 tại UBND xã H lúc đó có mặt cán bộ địa chính và cán bộ tư pháp cùng tiến hành phối hợp lập hợp đồng quyền sử dụng đất giữa các bên là ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L2. Các bên là ông T và bà L2 đều đọc kỹ hợp đồng. Sau đó, UBND xã H mới căn cứ và làm thủ tục chứng thực hợp đồng theo quy định pháp luật.

Thực tế, trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất của ông T còn được thẩm định tại Văn phòng đăng ký đất đai là được tách thửa thì UBND xã H mới lập hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Sau khi ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì chị L2 tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, UBND xã H khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất chứng thực : 01/2021, quyển số 01/2021 là hoàn toàn đúng pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, xin được vắng mặt trong buổi làm việc và xét xử tại cấp phúc thẩm.

Văn phòng C có ý kiến:

1. Về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 199 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD: Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1989, CCCD số 036189007306, địa chỉ thường trú tổ E, khu C, thị trấn X, huyện C, TP Hà Nội; bên nhận chuyển nhượng: bà Nguyễn Lan A, sinh năm 1985, CCCD số 001185009013 và chồng là ông Trần Văn H, sinh năm 1979, CCCD số 001079009553, địa chỉ thường trú: T, thị trấn T, huyện T, TP Hà Nội; tài sản chuyển nhượng là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 852+853, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: xã H, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB245205, số vào sổ cấp GCN CS-TTI 19169.

2. Về năng lực hành vi dân sự: Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L2 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Lan A và chồng là ông Trần Văn H có trạng thái tinh thần minh mẫn, không bị ép buộc để tham gia ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nêu trên và hai bên tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên.

3. Về thẩm quyền, phạm vi công chứng: Theo Điều 42 Luật công chứng: "Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản.". Công chứng viên của Văn phòng C thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có địa chỉ tại xã H, huyện T, thành phố Hà Nội là đúng quy định.
4. Tra cứu hệ thống UCHI: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tiến hành tra cứu dữ liệu công chứng trên hệ thống UCHI của thành phố Hà nội, không có thông tin ngăn chặn hoặc hạn chế giao dịch nào đối với thửa đất thửa đất số 852+853, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: xã H, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB245205, số vào sổ cấp GCN CS-TTI 19169.
Như vậy, hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Lan A và chồng là ông Trần Văn H đủ điều kiện công chứng và đã được Công chứng viên Đỗ Văn Đ1 chứng nhận là đúng quy định của pháp luật.
5. Về trình tự, thủ tục giải quyết: Việc thụ lý yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Thị L2 do công chứng viên Đỗ Văn Đ1 tiếp nhận là hoàn toàn đúng quy định của Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014:
- Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Văn H có trạng thái tinh thần minh mẫn, không bị ép buộc để tham gia ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nêu trên và hai bên tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên Đỗ Văn Đ1.
- Công chứng viên Đỗ Văn Đ1 đã đọc nội dung của hợp đồng và trực tiếp giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Văn H; hai bên thống nhất và tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng.
Việc thụ lý yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Thị L2 (bên chuyển nhượng) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Văn H do công chứng viên Đỗ Văn Đ1 tiếp nhận là đúng quy định của pháp luật. Về trình tự, thủ tục: tiếp nhận hồ sơ yêu cầu, phạm vi công chứng, thời hạn công chứng, địa điểm công chứng theo quy định của Luật công chứng hiện hành. Toàn bộ nội dung được công chứng viên ghi nhận trong lời chứng là chính xác.
Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và được đề nghị không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Văn phòng C xin được vắng mặt trong buổi làm việc và xét xử tại cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 kháng cáo, cùng đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 với ông H, bà Lan A.

Nguyên đơn ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, vì : Ông T là người sở hữu hợp pháp của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 547m2 do mẹ đẻ thừa kế lại và đã được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T là người có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện chuyển nhượng cho bà L2 50,4m2 sử dụng riêng và 14m2 sử dụng chung, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã H, huyện T. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất bà L2 làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không có nhu cầu sử dụng bà L2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lan A thửa đất nêu trên tại Văn phòng C. Các hợp đồng chuyển nhượng đều đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có ý kiến quan điểm như bị đơn đã trình bày.

Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị T1; S cách tuyên của bản án sơ thẩm theo hướng sau:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định lối đi có diện tích 14,0m2 thuộc thửa 853, tờ bản đồ 15 tại thôn P, xã H, T, Hà Nội là ngõ đi chung. Ông H và bà Lan A có quyền sở hữu, sử dụng riêng diện tích 50,4m2 giới hạn bởi các điểm 18,19,24,25,18 và sử dụng chung diện tích ngõ đi là 14,0m2 giới hạn bởi các điểm 14,15,16,17,18,25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 805629 do Sở T cấp ngày 25/2/2022 mang tên ông H và bà Lan A (có sơ đồ kèm theo bản án). Buộc ông T phải tháo dỡ phần cửa cổng trên phần diện tích ngõ đi chung để nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng ngõ đi chung.

- Giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Ngày 25/7/2024, Tòa án sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị T1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân Huyện T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/6/2024, bị đơn ông T có mặt, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 (vợ ông T) vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân Huyện T1 đã tuyên các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Bà T1 nhận tống đạt bản án ngày 22/7/2024.

Người kháng cáo là bà Lê Thị T1 - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm phù hợp với quy định của Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu T thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày 12/6/2024. Ông T làm đơn kháng cáo ký tên nộp cho Tòa án ngày 25/7/2024 và có đơn đề ngày 25/7/2024 trình bày lý do kháng cáo quá hạn.

Sau khi nhận đơn kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 25/7/2024 đối với ông T, bà T1. Cùng ngày 25/7/2024 ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và nộp lại biên lai tạm ứng án phí cho Tòa án theo thông báo. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 28 ngày 25/7/2024 về việc bị đơn ông T, Người liên quan bà T1 kháng cáo và chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân TP. Hà Nội giải quyết theo thẩm quyền.

Như vậy về hình thức kháng cáo của ông T quá thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng xét thấy, ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, đơn kháng cáo của ông T, bà T1 có cùng nội dung nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm xem xét kháng cáo của bị đơn là hợp lệ và giải quyết, xét xử không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác.

Về phía nguyên đơn và các đương sự khác không có ý kiến, thắc mắc về thủ tục kháng cáo của bị đơn.

Đối với Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm về việc trình tự thủ tục tiếp nhận đơn kháng cáo của đương sự.

- Các đương sự không kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông T có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L2 ngày 02/3/2021; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L2 với vợ chồng ông H, bà Lan A ngày 22/01/2022. Cấp phúc thẩm đã bổ sung Văn phòng C, Ủy ban nhân dân xã H vào tham gia tố tụng với tư

cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Căn cứ hồ sơ vụ án, lời khai các bên đương sự xác định:

Về nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp: Thửa đất số: 55; tờ bản đồ: 05 diện tích: 547m2; Đất ở tại nông thôn. Địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện T, TP Hà Nội đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 612079 cấp ngày 20/10/1996, vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 453 đứng tên cụ Từ Thị Lục .

Ngày 13/6/2012 để thừa kế cho ông Nguyễn Hữu T (đăng ký thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận). Ngày 15/01/2021 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T xác nhận diện tích thay đổi từ 547m2 thành 529,2m² do đo đạc theo hiện trạng.

Như vậy ông T có toàn quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị T1 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2021 tại UBND xã H và được UBND xã H chứng thực, ông Nguyễn Hữu T chuyển nhượng một phần đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05 cho bà Nguyễn Thị L2, diện tích chuyển nhượng cho bà L2 : sử dụng riêng: 50,4m²; Sử dụng chung: 14,0m². Chủ thể giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao dịch. Tuy trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá trị chuyển nhượng là 51.000.000 đồng chưa phù hợp với giá trị thực tế, nhưng các bên không nhằm che giấu giao dịch nào khác và đều thừa nhận giá trị giao dịch là 500.000.000 đồng, không có tranh chấp. Ông T và bà T1 vợ ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất Sở Tài nguyên – Môi trường Thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 245205 đứng tên bà Nguyễn Thị L2. Thửa đất được chia thành 02 phần: Phần thứ nhất 50,4m2 thửa số 852, tờ bản đồ số 15, hình thức sử dụng riêng; Phần thứ hai 14,0m2 thửa số 853, tờ bản đồ số 15 hình thức sử dụng chung. Bà L2 thực hiện quản lý, sử dụng mà không phát sinh tranh chấp.

Phù hợp với cung cấp của Ủy ban nhân dân xã H, lời khai các đương sự.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 với vợ chồng bà Lan A ngày 22/01/2022 được lập tại Văn phòng C: Nội dung và mục đích của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội; chủ thể tham gia hợp đồng đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng chuyển nhượng không nhằm che dấu giao dịch dân sự nào khác. Nội dung hợp đồng thể hiện diện tích, vị trí và kích thước

các cạnh của thửa đất theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà L2.

Phù hợp với cung cấp của Văn phòng C, lời khai các đương sự đều ghi nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên đúng thực tế và không có tranh chấp.

Do đó ông T, bà T1 kháng cáo yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L2 ngày 02/3/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 với vợ chồng bà Lan A ngày 22/1/2022 có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định của Điều 116, 117, 118, 119; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Xét kháng cáo của ông T, bà T1 cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất sử dụng riêng: 50,4m² cho bà L2 chứ không bán diện tích phần ngõ đi là 14m2, giữa ông T và bà L2 có thỏa thuận miệng với nhau phần ngõ đi bà L2 xin đi nhờ ông T. Tuy nhiên bà L2 không thừa nhận nội dung xin ông T đi nhờ ngõ đi chung.

Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/3/2021 giữa ông T và bà L2 thể hiện: ông T chuyển nhượng cho bà L2 diện tích thửa đất số 55(1), tờ bản đồ số 5 theo hiện trạng là 50,4m2 (giới hạn bởi các điểm 5,6,13,12,5) và sử dụng chung: 14,0m2 (giới hạn bởi các điểm 3,4,5,12,13) theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đại diện CTCP đo đạc địa chính và bản đồ đo đạc theo hiện trạng lập ngày 11/1/2021 (nay là thửa đất số 852 và 853, tờ bản đồ 15). Theo hồ sơ trích đo này thì các cạnh của thửa đất cụ thể là: phía bắc giáp nhà ông T dài 8,65m; phía đông giáp thửa 55(3) dài 5,84m; phía nam giáp thửa 55(2) dài 10,8m; phía tây giáp nhà ông T dài 5,20m.

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L2, ngày 25/3/2021 bà L2 đã được Sở tài nguyên môi trường Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với vị trí, kích thước đúng như hợp đồng chuyển nhượng nêu trên trên trong đó ghi nhận diện tích sử dụng riêng là 50,4m2 và diện tích sử dụng chung là 14,0m2. Bà L2 thực hiện quản lý, sử dụng và ổn định. Đến ngày 22/1/2022, bà L2 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông H, bà Lan A. Mặt khác tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cũng ghi nhận việc chuyển nhượng cho bà L2 50,4m2 và thửa số 854 là diện tích sử dụng chung là 14m2. Ông T không có ý kiến, khiếu nại gì về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Như vậy, việc ông T thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà L2 nhưng không thừa nhận diện tích 14m2 là ngõ đi chung, mà chỉ cho bà L2 đi nhờ, diện tích này vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của riêng ông T là không phù hợp với tập quán và thực tế khách quan. Yêu cầu phản tố và kháng cáo nêu trên của ông T, bà T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích 14m2 nêu trên là ngõ đi chung là có căn cứ.

Ngoài ra, ông T, bà T1 không công nhận các số đo về hình thể thửa đất của ông H, bà Lan A vì không đúng với số đo ban đầu bán cho bà L2, tuy nhiên ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh số đo ban đầu bán cho bà L2 khác với số đo ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà L2, vợ chồng bà Lan A nên không có cơ sở để chấp nhận quan điểm này của ông T, bà T1.

[2.3]. Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn yêu cầu Công nhận lối đi có diện tích 14m2 thuộc thửa 853, tờ bản đồ 15 là lối đi chung; Buộc ông T phải tháo dỡ phần cửa cổng để nguyên đơn có lối đi vào thửa đất; xác định ranh, mốc giới đối với diện tích 50,4m2 thuộc thửa 852 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, bà Lan A.

Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm, cung cấp của Ủy ban nhân dân xã H: hiện trạng gia đình ông T, bà T1 quản lý sử dụng thửa đất 854, tờ bản đồ 15. Ông H, bà Lan A quản lý sử dụng thửa đất 852, tờ bản đồ 15. Trên phần diện tích ngõ đi chung 14m2 thuộc thửa 853, tờ bản đồ 15, có 2 trụ cổng và cổng sắt do ông T xây dựng.

Quá trình quản lý, sử dụng do gia đình ông T, bà T1 khóa cửa cổng đầu lối đi chung, không cho nguyên đơn vào thửa đất, đã cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Ông H, bà Lan A đã làm gửi đơn đến UBND xã H, huyện T để hòa giải tranh chấp nhưng không thành, vì vậy cần buộc gia đình ông T, bà T1 chấm dứt hành vi này.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ tuyên: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H, bà Lan A; ghi nhận ông H, bà Lan A được thực hiện quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đúng GCQSD đất* ... là chưa đầy đủ. Do đó cần sửa cách tuyên của bản án sơ thẩm.

[2.4]. Quan điểm của Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Bản án sơ thẩm đã quyết định về án phí dân sự sơ thẩm phù hợp với quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

Về án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên ông T, bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 254, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 ; Điều 166, Điều 202 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Hữu T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện T1 và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan A, ông Trần Văn H đối với ông Nguyễn Hữu T.

[2]. Xác định lối đi có diện tích 14,0m2 thuộc thửa 853, tờ bản đồ 15 tại thôn P, xã H, T, Hà Nội là ngõ đi chung.

[3]. Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Lan A có quyền quản lý, sử dụng riêng diện tích 50,4m2 giới hạn bởi các điểm 18,19,24,25,18 và sử dụng chung diện tích ngõ đi là 14,0m2 giới hạn bởi các điểm 14,15,16,17,18,25,14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 805629 mang tên ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Lan A do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/02/2022; Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI25107. (Có sơ đồ kèm theo).

[4]. Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị T1 và gia đình phải tháo dỡ phần cửa cổng sắt trên phần diện tích ngõ đi chung để nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng ngõ đi chung.

[5]**.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L2 lập ngày 02/3/2021 tại UBND xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội; Về hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L2

với vợ chồng ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A được lập ngày 22/01/2022 tại Văn phòng C; Về không công nhận 14m2 được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H bà Lan A là lối đi chung và không công nhận số đo về hình thể thửa đất.

[6]**. Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị Lan A được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Trả lại ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Lan A số tiền 420.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023170 ngày 23/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, Thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0016184 ngày 22/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, Thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông T, bà T1 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số

0016364 và 0016365 ngày 25/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, Thành phố Hà Nội.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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,7b 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 xét xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Vũ Toàn Giang

Nơi nhận:
- TAND huyện T1;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện T1;
- Các bên đương sự;
- Lưu HSVA.