

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 134/2022/DS-PT
Ngày 29-6-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất (lỗi đi chung)

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 N1 – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 216/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2022/QĐPT-DS, ngày 21 tháng 02 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 67/2022/TB-TA ngày 09 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thanh T, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 574D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 2/39B, khu phố B, phường B1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/9/2020).

- Bị đơn: Ông Võ Thanh T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 575B, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 77 đường N13, khu dân cư P, tổ 3, khu 7, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 574D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trung N: Ông Huỳnh Vĩ M, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 3/4, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021).

2. Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 575B, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Từ Khánh P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 24, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Hồ Thị Ánh N1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 24, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Trần Thị K, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 574D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Hồng N1 – chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 79/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/01/2021).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 03/11/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ngày 27 tháng 10 năm 2016, bà Trần Thanh T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị K phần đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05602/LT do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 8 năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký công chứng tại Văn phòng Công chứng An Tín, theo số công chứng 12318, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Sau

đó, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08839 ngày 21 tháng 11 năm 2016. Hiện trạng diện tích đất khi bà T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị K đã có đường đi hiện hữu qua nhà ông Từ Khánh P với chiều ngang là 1,4m; chiều dài là 9m. Lối đi chung này có cam kết của ông Từ Khánh P để làm lối đi chung nên bà T mới nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị K. Trước đây, thửa đất này là một phần của thửa đất số 70 được ông Từ Khánh P tách ra chuyển nhượng cho bà Trần Thị K. Tuy nhiên, hiện nay lối đi chung này thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 38, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13095 ngày 12 tháng 5 năm 2020 cho ông Võ Thanh T1. Tại biên bản hòa giải ngày 06 tháng 8 năm 2020, ông Từ Khánh P đã thừa nhận là để lối đi chung và cam kết không chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, ông P quên trừ phần diện tích đất này.

Về lối đi chung: Trước đây là đất của ông Từ Khánh P, ông P tách thửa 70 thành thửa mới 313 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị K năm 2013 đã có lối đi qua nhà ông P. Quá trình sử dụng lối đi là lâu dài và liên tục từ khi còn là đất của bà K cho đến thời điểm bà T nhận chuyển nhượng từ bà K vẫn sử dụng lối đi này. Tuy nhiên, từ khi ông Từ Khánh P chuyển nhượng lại cho ông Võ Thanh T1 vào tháng 5 năm 2020, ông T1 đã tiến hành rào tường chặn lối đi không cho bà T đi qua lối đi này, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại và sinh hoạt của gia đình bà T vì hiện tại gia đình bà T không có lối đi nào khác. Hiện nay, phần lối đi chung này ông Võ Thanh T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 5 năm 2020. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 không T1 hành kiểm tra thực tế đất và ký giáp ranh giữa các hộ liền kề trong đó có gia đình bà T là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 032126, số vào sổ CS13095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 5 năm 2020 cho ông Võ Thanh T1; buộc ông Võ Thanh T1 phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại hiện trạng lối đi chung có chiều rộng 1,4m; chiều dài khoảng 9m (diện tích khoảng 12,6m²). Theo kết quả đo đạc ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện diện tích đất đo đạc thực tế là 13,9m². Tuy nhiên, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông T1 trả lại hiện trạng lối đi chung có chiều rộng 1,4m, chiều dài khoảng 9m, tổng diện tích 12,6m². Riêng phần đất theo đo đạc tăng lên 1,3m² bà T không tranh chấp.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 06 tháng 3 năm 2020, ông T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Từ Khánh P diện tích đất theo sổ là 88,2m², thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04810/LT do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Từ Khánh P ngày 31 tháng 10 năm 2012, đăng ký biến động ngày 09 tháng 7 năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Tín, số công chứng 1509, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 3 năm 2020, với giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 đồng (giá theo hợp đồng ghi là 100.000.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 đã thanh toán đủ tiền cho ông P, ông P đã giao nhà và đất cho ông T1 quản lý, sử dụng từ tháng 3 năm 2020 đến nay (do nhà chưa có quyền sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện căn nhà trên đất). Ngày 12 tháng 5 năm 2020, ông T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13095 diện tích giảm còn 84,6m². Khi ông P chuyển nhượng đất cho ông T1, ông P không cho ông T1 biết giữa ông P và bà K có ký một giấy cam kết có nội dung ông P đã thỏa thuận với bà Trần Thị K là trừ đường đi chung vào thửa đất của bà K có chiều tổng 1,40 mét; dài khoảng 09 mét để làm lối đi nội bộ chung của gia đình ông P và gia đình bà K. Sau này, bà T phát sinh tranh chấp lối đi chung ông T1 mới biết giấy cam kết trên. Hiện nay, nhà bà T cũng không sử dụng lối đi này mà nhà bà T đi bên hông Đình Thần An Thới. Mặt khác, theo giấy cam kết thì chỉ thỏa thuận giữa bà K và ông P chứ không thỏa thuận với bà T và các bên cam kết dùng để làm lối đi chung chứ không có mua bán gì và khi bà K chuyển nhượng đất cho bà T thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T cũng không thể hiện có lối đi này, có nghĩa là bà K không chuyển nhượng lối đi này cho bà T vì theo cam kết là không được mua bán. Hiện nay, tại phần đất đang tranh chấp đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông T1 và phần đất này ông P đã xây dựng nhà trước đó nên không thể đi qua được. Do đó, ông T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do đất ông T1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thể hiện lối đi này; giấy cam kết của ông P là chỉ cam kết cho gia đình bà K đi chứ không cho gia đình bà T đi. Bà K chuyển nhượng cho bà T thì ông T1 và ông P không biết. Phần đất đang tranh chấp ông P đã chuyển nhượng cho ông T1 nên ông P không còn quyền định đoạt hay thỏa thuận gì đối với phần đất này.

[3] Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Khánh P là ông Lê Minh Phúc trình bày:

Vào năm 2012, ông P nhận chuyển nhượng một lô đất có diện tích $162,9\text{m}^2$, thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ ông Trần Thanh Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH4169/LT. Sau đó, ông P lập hợp đồng tặng cho cha ông P là ông Từ Lâm diện tích đất 74m^2 . Vì vậy, phần đất được tách làm 02 thửa, một thửa do ông Từ Lâm đứng tên, một thửa còn lại do ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, ông Từ Lâm chuyển nhượng thửa đất của ông Từ Lâm cho bà Trần Thị K, bà K yêu cầu ông P và ông P xác nhận có lập giấy cam kết mở lối đi riêng cho 02 gia đình là gia đình ông P và gia đình bà K có chiều ngang 1,4m; chiều dài 09m. Tại thời điểm cam kết, ông P, bà K xác định đây là lối đi dự phòng cho gia đình bà K vì ngoài lối đi này bà K còn có lối đi khác qua Đình Thần. Vì vậy, giấy cam kết này không có xác định vị trí, tọa độ lối đi, cũng không đo vẽ để đăng ký biến động thể hiện lối đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Sau đó, bà K chuyển nhượng phần đất của bà K cho bà Trần Thanh T. Bà T cũng như bà K không có yêu cầu ông P ký liên ranh hay cam kết lại về việc đồng ý tiếp tục mở lối đi cho gia đình bà T nên ông P không biết về việc chuyển nhượng này. Trên thực tế, ông P vẫn là chủ sử dụng hợp pháp phần đất ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông P đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông P cho ông Võ Thanh T1, còn bà K chuyển nhượng cho bà T nên việc thương lượng mở lối đi qua bất động sản liền kề do ông T1, bà T thương lượng với nhau theo quy định của pháp luật.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung N do ông Huỳnh Vĩ M đại diện trình bày:

Ông N là chồng của nguyên đơn bà T, ông N thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ánh N1 trình bày:

Vào năm 2012, ông P (chồng bà N1) nhận chuyển nhượng một lô đất có diện tích $162,9\text{m}^2$ từ ông Trần Thanh Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH4169/LT thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông P lập hợp đồng tặng cho cha ông P là ông Từ Lâm diện tích đất 74m^2 . Vì vậy, phần đất được tách làm 02 thửa, một thửa do ông Từ Lâm đứng tên, một thửa còn lại do ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, ông Từ Lâm chuyển nhượng thửa đất của ông Từ Lâm cho bà Trần Thị K, bà K yêu cầu ông P và ông P xác nhận có lập giấy cam kết mở lối đi riêng cho 02 gia đình là gia đình ông P và gia đình bà K có chiều ngang 1,4m; chiều dài 09m. Tại thời điểm cam kết, ông P, bà K xác định đây là lối đi dự phòng cho gia đình bà K vì ngoài lối đi này

bà K còn có lối đi khác qua Đình Thần. Vì vậy, giấy cam kết này không xác định vị trí, tọa độ lối đi, cũng không đo vẽ để đăng ký biến động thể hiện lối đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Sau đó, bà K chuyển nhượng phần đất của bà K cho bà Trần Thanh T. Bà T cũng như bà K không có yêu cầu ông P ký liên ranh hay cam kết lại về việc đồng ý tiếp tục mở lối đi cho gia đình bà T nên ông P không biết về việc chuyển nhượng này. Trên thực tế, ông P vẫn là chủ sử dụng hợp pháp phần đất ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông P đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông P cho ông Võ Thanh T1, còn bà K chuyển nhượng cho bà T nên việc thương lượng mở lối đi qua bất động sản liền kề do ông T1, bà T tự thương lượng với nhau theo quy định của pháp luật.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H trình bày:

Bà H là vợ ông T1, bà H thống nhất với lời trình bày của ông T1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương do bà Đỗ Thị Hồng N1 đại diện trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Do bận công tác nên bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)” đối với bị đơn ông Võ Thanh T1.

- Công nhận phần đất có diện tích 12,6m² thuộc một phần thửa số 70, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 032126, số vào sổ CS13095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 12 tháng 5 năm 2020 là lối đi chung của gia đình bà Trần Thanh T và gia đình ông Võ Thanh T1. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Buộc ông Võ Thanh T1 phải tháo dỡ toàn bộ tường xây ngăn cách lối đi chung giữa nhà của bà Trần Thanh T và nhà ông Võ Thanh T1 để trả lại lối đi chung cho gia đình bà Trần Thanh T và gia đình ông Võ Thanh T1.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thanh T không yêu cầu ông Võ Thanh T1 phải tháo dỡ 04 cột nhà gắn liền với trần nhà; 01 hàng rào bằng Inox + sắt; 01 gác đổ bằng bê tông diện tích 11m² được xây dựng phía trên không gian của đường đi chung cho đến khi ông Võ Thanh T1 xây dựng công trình khác.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 032126, số vào sổ CS13095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 12 tháng 5 năm 2020 để cấp lại theo nội dung của phần quyết định này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16/6/2021 bị đơn ông Võ Thanh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông Lê Văn C đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn do ông Lê Thế A đại diện thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo như sau: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên: *“bước ông Võ Thanh T1 phải tháo dỡ toàn bộ tường xây ngăn cách lối đi chung giữa nhà bà Trần Thanh T và ông Võ Thanh T1 để trả lại lối đi chung cho gia đình bà Trần Thanh T và gia đình ông Võ Thanh T1”* là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Bởi vì lối đi chung này là giáp ranh với 02 thửa đất còn lại của ông T1 và chung một khuôn viên của nhà ông T1 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi chung giữa nguyên đơn và bị đơn là không hợp lý, thiếu vẻ mỹ quan và lối đi chung nằm dưới ban công nhà ông T1 sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến an ninh và gây bất tiện trong sinh hoạt cho gia đình ông T1. Do vậy, bị đơn tự nguyện hoán đổi vị trí lối đi chung thay vì trước nhà ra vị trí phía sau nhà bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo bổ sung của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận cho nguyên đơn và bị đơn được mở lối đi chung ra sau nhà và đất của bị đơn thuộc thửa 70, tờ bản đồ 38, tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Diện tích đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Từ Khánh P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Quang, bà Nguyễn Thị Thu Tiên vào năm 2012 diện tích 162,9m². Tháng 6/2013, ông P tặng cho cha là ông Từ Lâm một phần có diện tích 74,7m² trong tổng diện tích đất 163,9m² trên (diện tích còn lại ông P sử dụng là 88,2m²). Tháng 7/2013, ông Lâm ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà K diện tích 74,7m². Tháng 10/2016, bà K ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T. Phần diện tích đất còn lại 88,2m², năm 2020 ông P, bà N1 chuyển nhượng cho ông T1. Khi ông P tặng cho đất ông Lâm thì có lập “giấy thỏa thuận chừa đường đi” có nội dung: *“...Nay chúng tôi thỏa thuận chừa đường đi chung vào đất của ông Từ Khánh P, thuộc thửa 70, tờ bản đồ 38 và đường đi vào đất ông Từ Lâm thuộc*

thửa mới 308, tờ bản đồ 38 với chiều ngang là 1,4m và chiều dài hết đất theo hiện trạng đất Phòng Tài nguyên thị xã T lập ngày 15/6/2013”. Quá trình ông Lâm chuyển nhượng đất cho bà K thì ông P tiếp tục cam kết chừa lối đi cho bà K. Quá trình giải quyết vụ án này, tại biên bản hòa giải ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân phường L ông P thừa nhận có chừa đường đi cho bà K, khi bà K chuyển nhượng đất cho bà T thì ông P vẫn chừa lối đi. Khi ông P chuyển nhượng đất cho ông T1 thì do sơ suất nên không đưa tờ cam kết cho ông T1 biết (BL 25). Tại Biên bản xác minh ngày 26 tháng 3 năm 2021, Công văn số 114/CNTA- ĐK&CGCN ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đều thể hiện: Đất bà T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, phần diện tích lối đi đang tranh chấp là lối đi duy nhất để vào nhà của bà T: ngoài lối đi này, gia đình bà T không còn lối đi nào khác mà muốn đi vào nhà bà T phải đi nhờ qua sân đình Tân Thới. Do ông P đã tự nguyện thỏa thuận, cam kết chừa lối đi chung này cho các chủ sử dụng đất trước đây và căn cứ vào thỏa thuận này ông P mới làm thủ tục chuyển nhượng, tặng cho người khác đất nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại lối đi chung có diện tích 12,6m². Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/6/2021 ông P và ông T1, bà H có lập cam kết về việc ông P giao cho ông T1, bà H số tiền 100.000.000 đồng theo đó ông T1, bà H sẽ có trách nhiệm giải quyết lối đi cho gia đình bà T. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hoán đổi vị trí lối đi từ vị trí hiện hữu theo bản án sơ thẩm (đi qua trước hàng ba trước nhà của bị đơn) ra phía sau cuối nhà của bị đơn thuộc một phần đất thửa 70 tờ bản đồ số 38 với diện tích tương ứng như lối đi hiện hữu. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích 12,6m² thuộc một phần thửa 70 là lối đi chung cho gia đình bà T và ông T1 là có căn cứ. Tuy nhiên, lối đi nằm ngay vị trí hàng ba trước của nhà của bị đơn sẽ gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự và ảnh hưởng đến việc sử dụng nhà, đất của bị đơn. Căn cứ theo quy định tại Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015) thì việc mở lối đi phải thuận tiện nhất, không gây ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của chủ sở hữu. Do đó, việc bị đơn có ý kiến trình bày đề nghị hoán đổi diện tích lối đi này là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc hoán đổi diện tích lối đi chung như phân tích trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H; bà Hồ Thị Ánh N1; người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương là bà Đỗ Thị Hồng N1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bà Trần Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Phần đất bà T đang quản lý, sử dụng có diện tích 74,7m², thuộc thửa số 313, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08839 ngày 21/11/2016 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị K. Khi đó, đã có đường đi hiện hữu qua nhà ông P với chiều ngang là 1,4m; chiều dài là 9m. Do có cam kết của ông P để diện tích trên làm lối đi chung nên bà T mới nhận chuyển nhượng của bà K. Trước đây, thửa đất này là một phần của thửa đất số 70 được ông P tách ra chuyển nhượng cho bà K. Tuy nhiên, từ khi ông P chuyển nhượng lại cho ông T1 vào tháng 5/2020, ông T1 đã tiến hành rào đường chặn lối đi không cho bà T đi qua lối đi này, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại và sinh hoạt của gia đình bà T vì hiện tại gia đình bà T không có lối đi nào khác. Hiện nay, lối đi chung này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Do vậy, nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 trả lại hiện trạng lối đi chung có chiều rộng 1,4m, chiều dài khoảng 9m, tổng diện tích 12,6m², thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo bị đơn trình bày, khi ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, ông P không cho ông T1 biết có tờ thỏa thuận lập ngày 21/6/2013 giữa ông P và ông Từ Lâm, cũng như tờ cam kết lập ngày 17/9/2013 giữa ông P với bà K, ông T1 nhận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 88,2m² (đo đạc thực tế là 84,6m²). Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thể hiện diện tích đất 84,6m² (trong đó có cả phần đất đang tranh chấp) là phù hợp nên ông T1 không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, nhà bà T cũng không sử dụng lối đi này mà nhà bà T đi bên hông Đình Thần.

[2.1] Căn cứ vào hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cung cấp thể hiện diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh Quang, bà Nguyễn Thị Thu Tiên. Vào ngày 03/10/2012, bà Tiên chuyển nhượng cho ông Từ Khánh P diện tích đất 162,9m². Ngày 21/6/2013, ông Từ Khánh P tặng cho cha là ông Từ Lâm một phần đất nằm trong diện tích đất nêu trên là 74,7m² và ông Lâm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05456/LT ngày 11/7/2013. Ngày 20/7/2013, ông Từ Lâm ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị K diện tích đất 74,7m² và bà K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05602/LT ngày 26/8/2013. Ngày 27/10/2016, bà K chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 74,7m² và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08839 ngày 22/11/2016. Ngày 06/3/2020, vợ chồng ông P, bà N1 chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 88,2m² còn lại và ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13095 ngày 12/5/2020.

[2.2] Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Lâm do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thể hiện: Vào ngày 21/6/2013, giữa ông Từ Khánh P và ông Từ Lâm ký “Giấy thỏa thuận chừa đường đi” có nội dung: *“Nay chúng tôi thỏa thuận chừa đường đi chung vào đất của ông Từ Khánh P, thuộc thửa 70, tờ bản đồ 38, và đường đi vào đất ông Từ Lâm thuộc thửa mới 308, tờ bản đồ 38 với chiều ngang là 1,4m và chiều dài hết đất. Theo hiện trạng đất phòng tài nguyên thị xã T lập ngày 15/06/2013. Chúng tôi cam kết sẽ không tranh chấp khiếu nại gì về sau. Nếu không thực hiện đúng nội dung cam kết. Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Ngày 20/7/2013, ông Từ Lâm chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà K thì ông P tiếp tục lập giấy cam kết có nội dung: *“... Khi chuyển nhượng tôi có thỏa thuận với bà Trần Thị K là tôi trừ đường đi chung vào thửa đất của bà K là: Rộng 1,40 mét – dài khoảng 9 mét. Vì vậy, tôi làm cam kết này trước UBND phường L. Đây là lối đi nội bộ chung của gia đình tôi và gia đình bà K, không có ai được lấn chiếm sử dụng riêng, không ai được cản trở việc đi lại, rào chắn vì đây là lối đi chung...”*.

Tại biên bản hòa giải ngày 06/8/2020 do Ủy ban nhân dân phường L lập thì ông Từ Khánh P thừa nhận: *“Trước đây, khi tôi chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị K thì có làm cam kết chừa lối đi chung sau đó bà K chuyển nhượng cho bà T tôi vẫn chừa lối đi chung, khi tôi chuyển nhượng cho ông T1 thì sơ suất không đưa tờ cam kết cho ông T1 biết. Tôi sẽ thương lượng với ông T1 để trả lại hiện trạng đường đi cho bà T”*.

Theo biên bản xác minh ngày 14/01/2021, đại diện Ủy ban nhân dân phường L xác định trên đất có tồn tại con đường đi chung từ lâu. Quá trình sử

dụng đất, do có mâu thuẫn với ông Quang nên gia đình bà K đi nhờ qua sân đình Tân Thới. Sau này, bà K chuyển nhượng đất cho bà T thì gia đình bà T cũng đi nhờ qua sân đình Tân Thới nhưng trên đất vẫn tồn tại con đường đi chung này. Đến năm 2020, ông T1 nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của ông P, ông T1 mới xây dựng tường gạch để bít lối đi chung.

Từ những căn cứ đã phân tích trên, có cơ sở xác định lối đi chung đang tranh chấp được hình thành từ khi ông P tặng đất cho cha là ông Từ Lâm vào năm 2013. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà K, bà T đi nhờ qua sân đình Tân Thới, nhưng lối đi chung vẫn còn tồn tại trên đất. Năm 2020, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, ông T1 mới xây dựng tường gạch để bít lối đi chung. Do ông T1 là người nhận chuyển nhượng đất lại từ ông P thì trên đất đã tồn tại lối đi chung này nên việc ông T1 xây dựng tường gạch để bít lối đi chung đã tồn tại từ lâu và là lối đi duy nhất của gia đình bà T là không phù hợp, ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình bà T. Hơn nữa, tại Biên xác minh ngày 26/3/2021 và Công văn số 114/CNTA-ĐK&CGCN ngày 19/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đều thể hiện: Đất bà T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, phần diện tích lối đi đang tranh chấp là lối đi duy nhất để vào nhà của bà T. Ngoài lối đi này, gia đình bà T không còn lối đi nào khác, mà muốn đi vào nhà bà T phải đi nhờ qua sân đình Tân Thới. Do ông P đã tự nguyện thỏa thuận, cam kết chừa lối đi chung này cho các chủ sử dụng đất trước đây và căn cứ vào thỏa thuận này ông P mới làm được thủ tục chuyển nhượng, tặng cho đất cho người khác. Đồng thời, ngày 04/6/2021, ông P với ông T1, bà H có lập cam kết về việc ông P giao cho ông T1 và bà H số tiền 100.000.000 đồng, theo đó ông T1 và bà H sẽ có trách nhiệm giải quyết lối đi cho gia đình bà T. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại lối đi chung có diện tích 12,6m² được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại các Điều 245, 246, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, do phần diện tích lối đi nằm giữa nhà và đất của ông T1 thuộc thửa đất số 71 và thửa số 72, chung một khuôn viên nhà đất của ông T1 và nằm dưới ban công nhà ông T1 nên việc gia đình nguyên đơn cùng sử dụng lối đi chung sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến an ninh và gây bất tiện trong sinh hoạt cho gia đình ông T1. Do vậy, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn tự nguyện tháo dỡ một phần tường nhà phía sau và xin hoán đổi vị trí lối đi chung thay vì đi ngang trước nhà bị đơn ra vị trí phía sau nhà bị đơn là thuận tiện và hợp lý, ít gây phiền hà cho các bên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, công nhận phần đất có diện tích 17,5m² thuộc một phần thửa số 70, tờ bản

đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung giữa gia đình bà Trần Thanh T và ông Võ Thanh T1. Ông Võ Thanh T1 được tiếp tục sử dụng 04 cột nhà gắn liền với trần nhà; 01 gác đồ bằng bê tông gắn liền diện tích 17,5m² được xây dựng phía trên không gian của đường đi chung cho đến khi ông Võ Thanh T1 xây dựng công trình khác.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bị đơn ông Võ Thanh T1 phải chịu số tiền là 4.400.592 đồng để trả cho nguyên đơn bà Trần Thanh T đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Võ Thanh T1 phải chịu số tiền là 15.750.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 245, 246, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh T đối với bị đơn ông Võ Thanh T1 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)”.

- Công nhận phần đất có diện tích 17,5m² thuộc một phần thửa số 70, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 032126, số vào sổ CS13095 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 12/5/2020 là lối đi chung (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Thanh T1 về việc đồng ý tháo dỡ một phần tầng trệt căn nhà gắn liền với diện tích đất 17,5m² để tạo lối đi chung thông thoáng cho gia đình bà Trần Thanh T và gia đình ông Võ Thanh T1.

- Ông Võ Thanh T1 được tiếp tục sử dụng 04 cột nhà gắn liền với trần nhà; 01 gác đồ bằng bê tông gắn liền diện tích 17,5m² được xây dựng phía trên không gian của đường đi chung cho đến khi ông Võ Thanh T1 xây dựng công trình khác.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV032126, số vào sổ CS13095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 12/5/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 362242 số vào sổ CS08839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thanh T ngày 21/11/2016 để cấp lại theo nội dung của phần quyết định này.

1.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bị đơn ông Võ Thanh T1 phải chịu số tiền là 4.400.592 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn năm trăm chín mươi hai đồng) để trả cho nguyên đơn bà Trần Thanh T đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

1.3. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thanh T số tiền 630.000 đồng (sáu trăm ba mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0053257 ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Võ Thanh T1 phải chịu số tiền là 14.175.000 đồng (mười bốn triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Thanh T1 không phải chịu.

Hoàn trả cho bị đơn ông Võ Thanh T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0055491 ngày 18/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền