

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 108/2020/DS-PT
Ngày: 04/9/2020
V/v tranh chấp lỗi đi chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiềm Quốc Khanh

Các Thẩm phán:

1. Bà Võ Bích Hải
2. Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp lỗi đi chung.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông **Mai Văn H**, sinh năm: 1964. (Có mặt).
- Bà **Phạm Thị Thu V**, sinh năm: 1973. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: Phường P, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Huy K** - Văn phòng Luật sư L, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Phan Thị Thanh X**, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Nguyễn Đồng T**, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019). (Có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Ông **Mai Văn H** và bà **Phạm Thị Thu V** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Mai Văn H và Phạm Thị Thu V trình bày:*

Vào ngày 12/5/2018, ông Mai Văn H và bà Phạm Thị Thu V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kiêm Tr thửa đất số 175, diện tích 852,7 m² (CLN) và thửa đất số 232, diện tích 169 m² (ODT), tờ bản đồ số 07, địa chỉ đất tọa lạc tại Phường P, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001 và CH01002, do Ủy ban nhân dân quận N cấp cùng ngày 22/11/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H, bà V đã chỉnh lý sang tên vào ngày 16/5/2018. Trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều thể hiện có lối đi kéo dài, tiếp giáp từ đường giao thông công cộng đến đoạn giữa thửa đất 175. Tuy nhiên, sau khi ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tr thì phía chủ sử dụng đất liền kề là bà Phan Thị Thanh X làm cổng rào chắn ngang lối đi vào thửa đất 175, gây khó khăn cho ông bà trong việc đi lại. Do đó, ông H, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị Thanh X tháo dỡ cổng rào chắn ngang lối đi vào thửa đất 175, trả lại hiện trạng lối đi thông thoáng.

- *Theo nội dung bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Phan Thị Thanh X, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đồng T trình bày:*

Bà Phan Thị Thanh X được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00700 ngày 17/8/2004, thuộc thửa đất số 04, diện tích 547,50 m² (ODT), tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 253, diện tích 69,60 m² (ODT), tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất được bà X nhận chuyển nhượng của bà Bành Thị H từ trước năm 1990. Tiếp giáp với phần đất của bà X là đất của ông H, bà (nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kiêm Tr vào năm 2018), có lối đi kéo dài đến đầu thửa đất số 04. Đến đầu năm 2018, khi bà Tr chuyển nhượng phần đất lại cho ông H, bà V thì bà X mới biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tr đã thể hiện phần lối đi chồng lấn vào đất của bà X. Do phần đất này là của bà X nên bà X đã làm cổng rào trên đất nhằm để đảm bảo an toàn trong việc giữ gìn tài sản của mình. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST, ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ cổng rào thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00700, cấp ngày

17/8/2004 cho bà Phan Thị Thanh X đứng tên (phần đất được ký hiệu (A) theo Bản trích đo địa chính số 96/TTKTTNMT, ngày 03/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra, bản án còn kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001 và CH01002, cấp ngày 22/11/2013 cho bà Nguyễn Kiêm Tr đứng tên (đã chỉnh lý sang tên bà Phạm Thị Thu V và ông Mai Văn H) và tuyên phần chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/5/2020, nguyên đơn Mai Văn H và Phạm Thị Thu V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công rào để trả lại hiện trạng lối đi chung thông thoáng, được thể hiện tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 96/TTKTTNMT, ngày 03/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn cho rằng, phần lối đi tranh chấp được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Lối đi này đã tồn tại từ trước năm 1975 và được các chủ sử dụng đất liền kề sử dụng làm lối đi chung để đi ra đường giao thông công cộng. Việc bị đơn làm công rào không cho nguyên đơn đi vào phần thửa đất 175 là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải tháo dỡ công rào để trả lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về tố tụng và nội dung giải quyết vụ án. Về tố tụng thì Kiểm sát viên cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Còn về nội dung giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn tháo dỡ công rào để trả lại hiện trạng lối đi chung thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của nguyên đơn, lối đi tọa lạc tại phường P, quận N, thành phố Cần Thơ nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp lối đi chung và được Tòa án nhân dân quận N thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thủ tục kháng cáo của nguyên đơn theo đúng thời hạn, trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 12/5/2018, ông Mai Văn H và bà Phạm Thị Thu V, có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kiêm Tr thuộc thửa đất số 175, diện tích 852,7 m² (CLN) và thửa đất số 232, diện tích 169 m² (ODT), tờ bản đồ số 07, địa chỉ đất tọa lạc tại phường P, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001 và CH01002, do Ủy ban nhân dân quận N cấp cùng ngày 22/11/2013 cho bà Nguyễn Kiêm Tr đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn đã chỉnh lý sang tên vào ngày 16/5/2018. Trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều thể hiện có lối đi kéo dài tiếp giáp từ đường giao thông công cộng đến gần đoạn giữa thửa đất 175.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số 00383, ngày 01/10/2002 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401121256, ngày 20/9/2002 cho ông Lê Bình H (chồng của bà Nguyễn Kiêm Tr) đứng tên, thể hiện nguồn gốc thửa đất 175 và thửa đất 232 do ông Lê Bình H quản lý sử dụng từ trước năm 1975 và được chính quyền địa phương xác nhận vào ngày 08/8/2002. Đồng thời, theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 03/7/2002, có các hộ tứ cận ký giáp ranh, trong đó có ông Nguyễn Chí H (chồng của bà X) và hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Địa chính tỉnh Cần Thơ lập ngày 18/7/2002 đều thể hiện lối đi kéo dài từ đầu đường giao thông công cộng đến đoạn giữa của thửa đất 175. Trong đó, tính từ đầu thửa đất 232 đến gần đoạn giữa thửa đất 175, lối đi có chiều dài 30,60 m, chiều ngang 4 m.

Hội đồng xét xử nhận thấy, lối đi thể hiện trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Bình H được cấp lần đầu vào năm 2002 (cũng như thể hiện qua các lần cấp đổi sang tên bà Kiêm Tr và chỉnh lý sang tên ông H, bà V vào năm 2018) phù hợp với vị trí mà phía bà Kiêm Tr và bà X dùng làm lối đi chung trong một thời gian dài để đi ra đường giao thông công cộng, lối đi này đã được lát bê tông và là lối đi duy nhất để đi vào thửa đất 175. Không thể chỉ căn cứ vào hình thể được thể hiện theo giấy xác nhận số 928/XN.ĐĐ94, ngày 20/6/1994 của Chi cục Quản lý đất đai và Bản đồ địa chính lập vào tháng 9/1998 để từ đó cho rằng lối đi được thể hiện trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu vào năm 2002 cho ông H (cũng như qua các lần cấp đổi sang tên bà Kiêm Tr và chỉnh lý sang tên qua ông H, bà V vào năm 2018) là cấp chồng lên phần đất thuộc thửa số 04 và 253 mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00070, ngày 17/8/2004. Bởi lẽ, các bên đương sự đều

thừa nhận trên thực tế có lối đi chung hiện hữu và được sử dụng để đi ra đường giao thông công cộng trước thời điểm bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cũng được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận tại văn bản lập ngày 01/9/2020: “*Chủ đất cũ trước đây là ông Bảy N bỏ ra một phần đất để làm lối đi kéo dài tới đoạn giữa thửa đất 175 và vị trí tranh chấp này đã được sử dụng từ lâu*”. Đại diện của bị đơn cũng thừa nhận việc này tại phiên tòa phúc thẩm. Hơn nữa, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 17/8/2004, tức sau gần 02 năm, ngày ông H được cấp các giấy chứng quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 20/9/2002 và 01/10/2002.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, lối đi mà các bên đang tranh chấp có diện tích 86,2 m², thể hiện tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 96/TTKTTNMT, ngày 03/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đã tồn tại hiện hữu từ lâu, được chủ sử dụng các thửa đất liền kề sử dụng đi chung từ trước đến nay. Lối đi này được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Việc dùng lối đi này để các bên cùng sử dụng chung để đi ra đường giao thông công cộng là phù hợp, đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên. Do đó, cần phải sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Theo đó, bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời cổng rào chắn ngang lối đi chung có diện tích 86,2 m², thể hiện tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 96/TTKTTNMT, ngày 03/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để trả lại hiện trạng lối đi chung thông thoáng cho nguyên đơn cùng sử dụng.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn có cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Lê Bình H vào năm 2002 thuộc thửa đất 232 và thửa đất 175. Chứng cứ này phía nguyên đơn chưa giao nộp tại cấp sơ thẩm là có lý do chính đáng và được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nên được xem là tình tiết mới để sửa bản án sơ thẩm. Do đó, bản án sơ thẩm bị sửa được xem là khách quan.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và lệ phí trích đo địa chính.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Khoản 16 Điều 3, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.
- Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 27 và Điều 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Mai Văn H và Phạm Thị Thu V.

Sửa bản án sơ thẩm.

** Tuyên xử:*

1. Buộc bị đơn Phan Thị Thanh X phải tháo dỡ, di dời cổng rào tồn tại trên phần đất có diện tích 86,2 m², tọa lạc tại phường P, quận N, thành phố Cần Thơ để trả lại hiện trạng lối đi chung (thể hiện tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 96/TTKTTNMT, ngày 03/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00070, cấp ngày 17/8/2004 cho bà Phan Thị Thanh X đứng tên, thể hiện lối đi chung theo vị trí (A) của Bản trích đo địa chính số 96/TTKTTNMT, ngày 03/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 3.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp, do đó bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền 3.500.000 đồng lại cho nguyên đơn.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 008070, ngày 07/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 00258, ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND Tp. Cần Thơ;
- Cục T.H.A.DS Tp. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân Q. Ninh Kiều;
- Chi cục T.H.A DS Q. Ninh Kiều;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Thiêm Quốc Khanh