

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH

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

Bản án số: 724/2023/DS-PT
Ngày: 10 - 7 - 2023
V/v Tranh chấp lỗi đi và
yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Út

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thoa

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp lỗi đi và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 270/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2435/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị G, sinh năm 1983; Cư trú tại: 1 đường L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1983 – Luật sư của Văn phòng L1 - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Cư trú tại: SAV.3-02.33 Lầu 02, Tháp S, số B M, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng Khải L, sinh năm 1952; Cư trú tại: E tổ B ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hoàng Thu T**, sinh năm 1991; Cư trú tại: **Số E ấp E xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 05534 ngày 14/12/2022 tại **Văn phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Trung K**, sinh năm 1991 –Luật sư của **Văn phòng L2** - Luật sư thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**; Cư trú tại: **D T, ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Hồ Thị Kim T1**, sinh năm: 1956; Cư trú tại: **E tổ B ấp E xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

- Bà **Nguyễn Thục U**, sinh năm: 1990; Cư trú tại: **E N, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (xin vắng mặt).

- **Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**; Trụ sở tại: **C T, Thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị T2**; Liên hệ tại: **C T, Thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Giấy ủy quyền số 2673/UBND ngày 17/10/2017) (xin vắng mặt).

- **Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**; ; Trụ sở tại: **B T, Ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Viết K1** – Phó Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã P**; Liên hệ tại: **B T, Ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Công văn số 1092/UBND ngày 25/7/2018 của **Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**) (xin vắng mặt).

- Bà **Hồ Thị Phương T3**, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

- Trẻ **Võ Hồ Phương M**, sinh năm 2007;

- Trẻ **Võ Hồ Vĩnh K2**, sinh năm 2005;

- Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

- Ông **Hoàng H1**, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

- Bà **Nguyễn Kim N**, sinh năm 1981 (xin vắng mặt);

- Bà **Hoàng Thu T**, sinh năm 1991 (có mặt);

- Trẻ **Hoàng Khởi M1**, sinh năm 2011;

- Trẻ **Lê Hoàng Minh D**, sinh năm 2017;

- Trẻ **Lê Hoàng Minh A**, sinh năm 2019;

Cùng cư trú tại: **E ấp E xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

(Người đại diện hợp pháp của trẻ **M** và trẻ **K2** có bà **Hồ Thị Phương T3**, sinh năm 1976; Người đại diện hợp pháp của trẻ **D** và trẻ Anh có bà **Hoàng Thu T**, sinh năm 1991; Người đại diện hợp pháp của trẻ **Hoàng Khởi M2** có ông **Hoàng H1**, sinh năm 1979)

- Bà **Hồ Thị N1**, sinh năm 1959; Cư trú tại: **E tổ B ấp E xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (xin vắng mặt).

- **Ngân hàng thương mại cổ phần S1**; Trụ sở tại: **2 N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đỗ Hoàng N2**; Liên hệ tại: Một phần căn nhà **số F - F L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo giấy ủy quyền số **39/2022/GUQ-PGDMT** ngày **19/142/2022** của **Ngân hàng thương mại cổ phần S1 – Phòng G1**) (xin vắng mặt)

- Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1975; Địa chỉ: **D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Bà **Nguyễn Thị Kiều V1**, sinh năm 1977; Địa chỉ: **D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **V**, bà **V1**: Ông **Nguyễn Đức T4**, sinh năm 1970; Cư trú tại: **F, Ấp F, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo giấy ủy quyền số công chứng 005203 ngày 26/6/2023 tại **Văn phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Hoàng Khải L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà **Phạm Thị G** trình bày:*

Ngày 29/10/2016, bà **G** có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 413 tờ bản đồ số 106 Bộ địa chính **xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** từ đấu giá thi hành án. Ngày 28/10/2016 khi cơ quan thi hành án và các ban ngành bàn giao mặt bằng cho bà thì ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** ra hiện trạng và nói rằng phần đất mà bà nhận chuyển nhượng nêu trên không có lối đi, lối đi hiện tại là lối đi riêng của ông **L** và bà **T1**. Nếu bà muốn đi thì phải trả tiền, bên cạnh đó ông **L** còn làm công rào cản trở việc đi lại của bà. Đất của bà được **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp là đất ở đô thị, do đó phải có lối đi. Bà chắc chắn rằng đất của bà có lối đi và lối đi này là lối đi chung. Ông **L** phải thực hiện cam kết của mình tại Tờ tường trình ngày 11/5/2009 mà ông **L** đã cam kết: Chia 02 mét làm đường đi chung từ lộ giới thẳng tới mương (hết đất). Bản chính tờ tường trình này bà đang giữ. Bà có được là do phía **Ngân hàng thương mại cổ phần Á1** cung cấp lúc bà nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 413 tờ bản đồ số 106 Bộ địa chính **xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông **Hoàng Khải L** trả lại lối đi chung có diện tích 116,3m² thuộc một phần thửa 405, một phần thửa 600 tờ bản đồ số 106 **xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

*Bị đơn ông **Hoàng Khải L** trình bày:*

Phần đất thuộc thửa 405 tờ bản đồ số 106 **xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** mà bà **Phạm Thị G** cho rằng là lối đi chung là hoàn toàn sai trái không có cơ sở vì phần đất này ông và bà **Hồ Thị Kim T1** đã được **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/11/2015, **Ủy ban nhân dân huyện**

Ban hành Thông báo số 1900/TB-UBND xác nhận nội dung sau: “Qua kiểm tra hồ sơ pháp lý, Ủy ban nhân dân xã P nhận thấy: Vị trí lối đi 2m chiều ngang, chiều dài từ lộ giới thẳng tới nương (Hết đất) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00123 ngày 16/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Hoàng Khải L và bà Hồ Thị Kim T1 làm chủ sử dụng, phần đất thuộc thửa 405 tờ bản đồ số 106 (BĐĐC) tại ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh”. Vì những lý do trên ông xác định không có lối đi chung như lời trình bày của bà G. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim T1 trình bày: Bà có cùng ý kiến với ông Hoàng Khải L và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày: Ông là chồng của bà Hồ Thị Phương T3 và là con rể của ông Hoàng Khải L và bà Hồ Thị Kim T1. Bà Phạm Thị G tranh chấp lối đi thuộc thửa 405 tờ bản đồ số 106 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông không đồng ý, lý do phần đất này là của ông L, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thu T trình bày: Hiện nay, bà đang sinh sống cùng với ba mẹ bà là ông Hoàng Khải L, bà Hồ Thị Kim T1 tại E ấp E xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong vụ tranh chấp này bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Lê Hoàng Minh D, Lê Hoàng Minh A có đại diện hợp pháp là bà Hoàng Thu T và bà T đã có lời trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thục U trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 414 tờ bản đồ số 106 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ việc đấu giá tài sản. Trên giấy tờ và thực tế đất của bà có lối đi. Khi bà đến thăm đất, đi qua lối đi thì gặp rất nhiều cản trở bao gồm công sắt ngoài đầu lối đi, nhiều chậu kiểng, tôn sắt, cây gỗ, chuồng chó...lấn chiếm lối đi. Điều đáng nói nhất là có một hàng rào chắn ngang lối đi phía trước đất của bà (tính từ đường T vào đất của bà). Những thứ cản trở trên gây khó khăn, nguy hiểm cho việc đi lại của bà. Bà thấy những hành vi này là không đúng, trái pháp luật. Bà mong muốn đường đi được thông thoáng, sạch sẽ, an toàn cho tất cả mọi người. Bà xác định đây là lối đi chung. Vì bận việc nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kiều V1 trình bày: Ngày 04/5/2010 vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 415 tờ bản đồ số 106 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 108,8m² (đất ở tại đô thị) của ông Hoàng Khải S và bà

Nguyễn Thị N3. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông **S**, bà **N3** thì đất của ông bà đã có lỗi đi phía trước. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông bà xác định đất mà ông bà nhận chuyển nhượng có lỗi đi phía trước. Vì bận công việc không có thời gian đến Tòa nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ **Võ Hồ Phương M**, trẻ **Võ Hồ Vĩnh K2** có đại diện hợp pháp là bà **Hồ Thị Phương T3**. Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng bà **T3** vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án nên không thể hiện có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ **Hoàng Khởi M2** có đại diện hợp pháp là ông **Hoàng H1**. Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông **H1** vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án nên không thể hiện có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hồ Thị N1**, bà **Nguyễn Kim N** mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án nên không thể hiện có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại cổ phần S1** có đại diện theo ủy quyền là ông **Tô Đình H2** trình bày: Bà **Phạm Thị G** có quan hệ tín dụng với **Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 - Chi nhánh Q** theo Hợp đồng tín dụng số LD1819300648 ngày 16/7/2018, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, thời hạn 15 năm (Từ ngày 23/7/2018 đến ngày 23/7/2033), lãi suất để tính số vốn và lãi định kỳ là 8,4%/năm, lãi suất quá hạn là 12,6%/năm, lãi phạt chậm trả là 10%/năm. Phương thức trả nợ: Vốn lãi trả đều hàng tháng với số tiền 12.555.000 đồng/tháng (Lãi tính theo dư nợ ban đầu). Trong đó: Vốn trả 5.555.000 đồng/tháng, lãi trả 7.000.000 đồng/tháng. Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 413 tờ bản đồ số 106 **xã P, huyện B** (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 32-2018/HĐTC/PGDLVV ngày 16/7/2018, số công chứng 25885, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/7/2018). Do bà **G** vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phía ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn đồng thời chấm dứt cho vay và thu nợ trước hạn. Hiện phía ngân hàng đang khởi kiện bà **G** tại Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức. Việc tranh chấp lỗi đi giữa bà **Phạm Thị G** và ông **Hoàng Khải L** ảnh hưởng đến giá trị tài sản bảo đảm nên Ngân hàng đề nghị được tham gia tố tụng vụ án. Trong vụ án này **Ngân hàng Thương mại cổ phần S1** không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ủy ban nhân dân xã P** có đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 24/11/2016 **Ủy ban nhân dân xã P** đã tổ chức buổi hòa giải tranh chấp lỗi đi chung giữa bà **Phạm Thị G** và ông **Hoàng Khải L**. Vụ việc hòa giải không thành theo Thông báo số 1900/TB-UBND ngày 29/11/2016. Qua kiểm tra hồ sơ pháp lý, **Ủy ban nhân dân xã P** nhận thấy như sau: Vị trí nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: **Ấp E xã P**. Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 136

tờ bản đồ 5 Khu A, loại đất T. Năm 2009 ông **Hoàng Khải L** làm tường trình đồng ý chia 2 mét làm đường đi chung tính từ lộ giới đường Tỉnh lộ 10 đến mương được **UBND xã P** chứng thực ngày 15/5/2009, con đường tồn tại và sử dụng từ đó đến nay. Thửa 27 tờ bản đồ số 106 (BĐDC 2005) hiện phân chiết thành 6 thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số CH00123 ngày 16/4/2010 cho ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** sao lục ngày 27/10/2017 (Mã sao lục 009890 ngày 26/10/2017). Ngày 17/01/2008, **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455/7013927 cho ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** tại thửa 405 tờ bản đồ số 106 (Tài liệu BĐDC) thuộc Bộ địa chính **xã P**, diện tích 1.319,1m², loại đất CLN. Năm 2009, ông **Hoàng Khải L** chuyển mục đích đất thửa 405, tờ 106 sang sử dụng vào mục đích đất ở theo các Quyết định: Quyết định số 5504/QĐ-UBND ngày 16/9/2009, Quyết định số 7218/QĐ-UBND ngày 30/11/2009, diện tích 215,9m²; Quyết định số 5505/QĐ-UBND ngày 16/9/2009, Quyết định số 7220/QĐ-UBND ngày 30/1/2009, diện tích 213,7m²; Quyết định số 5506/QĐ-UBND ngày 16/9/2009, Quyết định số 7219/QĐ-UBND ngày 30/11/2009, diện tích 204,4m². Ngày 05/02/2010, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455/7013927 được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** cập nhập nội dung thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận số 00455/7013927 như sau: Thửa 405, tờ 106 được chuyển mục đích sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích đất ở, hình thành các thửa đất mới với loại đất là đất ở, cụ thể: Thửa 415 diện tích 215,1m²; thửa 413 diện tích 213,7m², thửa 414 diện tích 204,4m² và tổng diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại là 685,9m². Thời điểm này khi lập thủ tục hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, ông **Hoàng Khải L** có lập Tờ tường trình có nội dung cam kết chia 02 mét làm đường đi chung từ lộ giới thẳng tới mép mương được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực chữ ký ngày 15/5/2009.

Năm 2009, ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** tiếp tục tặng cho, chuyển nhượng phần đất ở thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455/7013927 ngày 17/01/2009. Ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** tiếp tục tặng cho ông **Hoàng Khải S** và bà **Nguyễn Thị N3**, chuyển nhượng phần đất ở thuộc thửa 415 tờ 106 diện tích 215,1m² theo Hợp đồng tặng cho số 15, quyền số 01 TP/CC-STC/HĐGD được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực ngày 06/02/2010, phần đất ở thuộc thửa 414 tờ 106 diện tích 204,4m² theo Hợp đồng tặng cho số 16, quyền số 01 TP/CC-STC/HĐGD được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực ngày 06/02/2010. Ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** chuyển nhượng cho ông **Trương Quốc V2** và bà **Nguyễn Thị Bé T5** phần đất ở thuộc thửa 413 tờ 106 diện tích 213,7m² theo Hợp đồng chuyển nhượng số 14, quyền số 01 TP/CC-STC/HĐGD được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực ngày 06/02/2010. Như vậy sau khi chỉnh lý biến động, tổng diện tích trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận số 00455/7013927

ngày 17/01/2008 còn lại là 685,9m². Ngày 16/4/2010, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận số CH00123 cấp cho ông Hoàng Khải L và bà Hồ Thị Kim T1 diện tích 685,9m², loại đất CLN. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận số 00455/7013927 ngày 17/01/2008 do tại cột “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” trên trang 4 Giấy chứng nhận lúc này không còn dòng trống để xác định nội dung tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Khải S và bà Nguyễn Thị N3 và nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Quốc V2 và bà Nguyễn Thị Bé T5. Do đó, giấy chứng nhận số CH00123 ngày 16/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 270/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G.

- Xác định phần đất diện tích 87m² thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 106 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất diện tích 29,3 m² thuộc một phần thửa 600, tờ bản đồ số 106 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu năm 2005) được thể hiện lần lượt tại vị trí (35) (36) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 21/12/2020 là lối đi chung.

- Buộc hộ ông Hoàng Khải L và bà Hồ Thị Kim T1 tháo dỡ cổng rào ngoài đầu lối đi chung nêu trên và di dời các tài sản, vật dụng có trên phần diện tích đất được xác định là lối đi chung để không ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ dân.

2. Chi phí tháo dỡ cổng rào, di dời các tài sản, vật dụng có trên phần diện tích đất được xác định là lối đi chung nêu trên do hộ ông Hoàng Khải L, bà Hồ Thị Kim T1 chịu.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Khải L, bà Hồ Thị Kim T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền 8.150.000 (Tám triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thục U số tiền 12.100.990 (Mười hai triệu một trăm ngàn chín trăm chín mươi) đồng.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông **Hoàng Khải L**, bà **Hồ Thị Kim T1** chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- **H3** lại cho bà **Phạm Thị G** số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0021928 ngày 13/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/7/2022, bị đơn ông **Hoàng Khải L** có đơn kháng cáo đề ngày 18/7/2022 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông **Hoàng Khải L** có người đại diện theo ủy quyền là bà **Hoàng Thu T** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **L** trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng: Cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật. Việc mở lối đi theo quy định tại Điều 234 Bộ luật dân sự, đây không phải là lối đi duy nhất vì có lối đi phía sau, cấp sơ thẩm mở lối đi xuyên qua Giấy chứng nhận không đủ hạn mức tách thửa. Giá trị tờ cam kết ngày 11/5/2009 không chính xác vì tài sản chung của vợ chồng chỉ có ông **L** ký bà **T1** không ký là hoàn toàn không có giá trị, chưa triệu tập hết những người đi trên lối đi này, hôm nay phía bên bị đơn cung cấp bản photo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **U** với bà **A**. Về chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm bị đơn tự nguyện chịu.

- Nguyên đơn bà **Phạm Thị G** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **G** trình bày: Căn cứ vào khoản 4,10 Điều 12 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 169 và khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Hồ Thị Kim T1** thống nhất với yêu cầu của bị đơn.

- Ngân hàng thương mại cổ phần **S1** ủy quyền cho ông **Nguyễn Đỗ Hoàng N2** trình bày: Khi Ngân hàng cho bà **G** vay thì Ngân hàng có đến phần đất tại thửa 413 tờ bản đồ số 106 xã **P**, huyện **B**, Thành phố **Hồ Chí Minh** để thẩm định, thời gian đó vào năm 2018 khi đến thì đi vào đường đi từ Tỉnh lộ 10 đi vào và có đường đi, trước lối vào đường thì có cổng, bên trong là đường đi, sau này xảy ra tranh chấp thì phía ông **L** và bà **T1** đã xây mái tôn trên phần đường.

- Ông **Nguyễn Văn V** và bà **Nguyễn Thị Kiều V1** có người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Đức T4** trình bày: Ông **V** và bà **V1** không có ý kiến.

- Bà **Hoàng Thu T** trình bày: Thống nhất yêu cầu của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông **Hoàng Khải L** trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét sự có mặt của các đương sự:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân huyện B có người đại diện theo ủy quyền là bà **Nguyễn Thị T2**; Ủy ban nhân dân xã P có người đại diện theo ủy quyền là ông **Phạm Viết K1**; bà **Nguyễn Thục U**, bà **Hồ Thị N1**, ông **Hoàng H1**, bà **Hồ Thị Phương T3**, ông **Võ Văn C**, bà **Nguyễn Kim N**, Ngân hàng thương mại cổ phần S1 có người đại diện theo ủy quyền là ông **Nguyễn Đỗ Hoàng N2** có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

* Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử hủy án:

- Hội đồng xét xử xét thấy;

- Theo các Bản đồ hiện trạng vị trí tại Tòa án cấp sơ thẩm gồm:

1- Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/6/2017 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ theo yêu cầu của bà **Phạm Thị G**. Bản đồ này phía bị đơn không đồng ý nên ngày 14/01/2019 bị đơn có đơn yêu cầu đo vẽ lại với phần đất khoảng 154m thuộc một phần của thửa 405, tờ bản đồ 106 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2 - Ngày 06/8/2019, Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố H đo vẽ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh theo yêu cầu của ông **Hoàng Khải L**. (Ranh giới khu đất do ông **Phạm Phong P** đại diện ông **Hoàng Khải L** (bị đơn) hướng dẫn).

3 - Ngày 21/12/2020, do Trung tâm đo đạc bản đồ - **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** đo vẽ Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh theo yêu cầu của bà **Nguyễn Thục U.** (Ranh giới khu đất do ông **Hoàng Khải L** (bị đơn) hướng dẫn).

Đối với Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 06/8/2019 và Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh ngày 21/12/2020 thể hiện lối đi mà các bên tranh chấp. Thực tế lối đi này tồn tại từ năm 2009 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 05/5/2009 do ông **Hoàng Khải L** và bà **Hồ Thị Kim T1** yêu cầu **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 - Xây Dựng L** để ông **L** và bà **T1** bổ túc hồ sơ xin chuyển mục đích đất ở, thể hiện có đường đất hướng ra **đường T** 10 có chữ ký của ông **L** và Bà **T1** xác nhận.

Xét theo Tờ tường trình đề ngày 11/5/2009 của ông **Hoàng Khải L** được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực chữ ký ngày 15/5/2009 (Bút lục 79, 214, 155, 153) cam kết nội dung: “...tôi làm tờ trình này đến quý cơ quan xem xét thêm về vị trí đất vườn+thổ cư của chúng tôi qua sơ đồ bản vẽ hiện trạng vị trí liệt kê tọa độ góc ranh (kèm theo bản vẽ).

Tôi đồng ý chia 02 mét làm đường đi chung từ lộ giới thẳng tới nương (hết đất). Tôi cam kết đúng sự thật, không được khiếu nại về sau”;

Tại Công văn số 5126/UBND ngày 30/12/2021 **Ủy ban nhân dân huyện B** cũng đã xác định rõ: “...Phần đất thuộc thửa 405 tờ bản đồ số 106 (BĐĐC) Bộ địa chính **xã P**, xin chuyển từ mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang sử dụng vào mục đích đất ở tiếp giáp lối đi (đường đất) và có sự cam kết của ông **Hoàng Khải L** về lối đi này; về vị trí lối đi đã được thể hiện tại các Bản đồ hiện trạng vị trí do **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1** nêu trên...”.

Đồng thời, **Ủy ban nhân dân xã P** trình bày: “Năm 2009 ông **Hoàng Khải L** làm tường trình đồng ý chia 2m làm đường đi chung, tính từ lộ giới đường Tỉnh lộ 10 đến nương được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực ngày 15/5/2009, con đường tồn tại và sử dụng từ đó cho đến nay”

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2017; 29/7/2020; 13/2/2023 đều xác định có lối đi trải đá hướng ra **đường T**.

Do đó cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh do **Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H** lập ngày 21/12/2020 là lối đi chung là có cơ sở.

Tuy nhiên án sơ thẩm nhận định:

“Theo quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Vị trí các thửa 504, 414, 503, 413 tờ bản đồ số 106 (BĐĐC) Bộ địa chính xã **Phạm Văn H4** là vị trí đã được Ủy ban nhân dân huyện **B** chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại các Quyết định số 5504/QĐ-UBND, Quyết định số 5505/QĐ-UBND, Quyết định số 5506/QĐ-UBND ngày 16/9/2009 và Quyết định số 7218/QĐ-UBND, Quyết định số 7219/QĐ-UBND, Quyết định số 7220/QĐ-UBND ngày 30/11/2009. Do vậy, lối đi trải đá tồn tại trước khi Ủy ban nhân dân huyện **B** cấp quyền sử dụng đất cho các hộ bà **G**, bà **U**, ông **V**, bà **V1** nên những hộ này không phải trả giá trị quyền sử dụng đất (lối đi) cho ông **L**, bà **T1**” nhận định trên của án sơ thẩm chưa chính xác.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm phía bị đơn là ông **L** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **T1** không có đơn yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu độc lập về việc yêu cầu nguyên đơn bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất (lối đi) cho ông **L**, bà **T1** nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/6/2023: Bà **T1** trình bày lý do ông **L** không đồng ý đo vẽ lối đi trước nhà bà **U** là vì do tranh chấp tới đâu thì hướng dẫn đo vẽ đến đó, bà **U** không có tranh chấp về lối đi với ông **L**. Bị đơn có cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà **U** và bà **Á** vào ngày 11/3/2022, đây là bản photo không có chứng thực, đồng thời bà **U** không có yêu cầu độc lập và không kháng cáo, nên Hội đồng không xem xét .

Trong thời gian các bên tranh chấp thì ông **L**, bà **T1** dựng cổng rào ngoài đầu lối đi chung, để các tài sản, vật dụng cản trở các hộ đi qua lối đi chung là vi phạm khoản 4, khoản 10 Điều 12 Luật đất đai. Vì vậy, cần buộc hộ ông **L**, bà **T1** chấm dứt hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự, buộc hộ ông **L**, bà **T1** tháo dỡ cổng rào ngoài đầu lối đi chung; tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, vật dụng có trên phần diện tích đất được xác định là lối đi chung. Chi phí tháo dỡ, di dời do hộ ông **Hoàng Khải L**, bà **Hồ Thị Kim T1** chịu.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Bị đơn ông **Hoàng Khải L** tự nguyện chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Hoàng Khải L** phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 273; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 169; khoản 3 Điều 254; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4; khoản 1, khoản 4, khoản 10 Điều 12 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Khải L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 270/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G.

- Xác định phần đất diện tích 87m² thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 106 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất diện tích 29,3 m² thuộc một phần thửa 600, tờ bản đồ số 106 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu năm 2005) được thể hiện lần lượt tại vị trí (35) (36) Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 21/12/2020 là lối đi chung.

- Buộc hộ ông Hoàng Khải L và bà Hồ Thị Kim T1 tháo dỡ cổng rào ngoài đầu lối đi chung nêu trên và di dời các tài sản, vật dụng có trên phần diện tích đất được xác định là lối đi chung để không ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ dân.

- Chi phí tháo dỡ cổng rào, di dời các tài sản, vật dụng có trên phần diện tích đất được xác định là lối đi chung nêu trên do hộ ông Hoàng Khải L, bà Hồ Thị Kim T1 chịu.

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Khải L, bà Hồ Thị Kim T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền 8.150.000 (Tám triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thục U số tiền 12.100.990 (Mười hai triệu một trăm nghìn chín trăm chín mươi) đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cấp phúc thẩm: Bị đơn tự nguyện chịu.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông **Hoàng Khải L**, bà **Hồ Thị Kim T1** chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- **H3** lại cho bà **Phạm Thị G** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0021928 ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Hoàng Khải L** phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. **H3** lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông **Hoàng Khải L** đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041511 ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (T25).

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

Phan Thị Út