

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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: 451/2020/DS-PT

Ngày: 26/5/2020

V/v “Tranh chấp thực hiện thỏa thuận mở
lối đi”

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

2. Bà **Phạm Thị Kim**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị
Mộng Linh**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 559/DSPT ngày 05 tháng 12
năm 2019 về việc “Tranh chấp thực hiện thỏa thuận mở lối đi”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 559/2019/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2019
của Tòa án nhân dân quận K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1621/2020/QĐPT-DS ngày
23/4/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn B, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 898 đường G, khu phố H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm: 1975 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 290/56/6 đường L, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Đ; Địa chỉ:
444 Y, khu phố H, phường E, thành phố R, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền
số chứng thực: 2.111, quyền số 01/2018-TP/CC-SCT/HĐGD tại Văn phòng công
chứng Bửu Hòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị Hải A – Luật sư của Công ty TNHH S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung nguyên đơn khởi kiện: Vào ngày 13/7/2017, ông Nguyễn Vĩnh T có đến gặp ông B để thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần nhà đất tại địa chỉ 51/10 khu phố W, phường U, quận O, diện tích đất khoảng 250 m² thuộc thửa đất số 590, tờ bản đồ số 05, phường I, quận O, với giá 4.300.000.000 (Bốn tỷ ba trăm triệu) đồng, đặt cọc trước 2.000.000.000 (Hai triệu) đồng, thanh toán 2.100.000.000 (Hai tỷ một trăm triệu) đồng khi ký hợp đồng mua bán công chứng còn lại thanh toán 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng khi Ông T nhận được giấy chứng nhận. Ông Nguyễn Vĩnh T cam kết sẽ mở cho ông Phan Văn B một con đường đi vào phần đất bên trong, ngang là 03 mét x 20 mét từ đường số 22 đi vào có sự chứng kiến của nhiều người. Hợp đồng đã hoàn thành, Ông T đã giao đủ tiền và ông B đã giao nhà và đất đúng hiện trạng mua bán. Tuy nhiên, Ông T không đồng ý mở lối đi như đã thỏa thuận. Do vậy, ông Phan Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Vĩnh T mở lối đi theo thỏa thuận cam kết ngày 13/7/2017 ngang 03 mét, dài 20 mét (60 m²), thuộc thửa đất số 590, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ 51/10 khu phố W, phường I, quận K theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc 702/2004 do Ủy ban nhân dân quận K cấp ngày 01/3/2004 và theo hiện trạng Ông T đang sử dụng, giá trị phần đất yêu cầu mở lối đi ông B tạm tính là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Trong quá trình đo đạc thu thập chứng cứ phần đất Ông T đang sử dụng có chiều dài chỉ 13 mét, nên nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu mở lối đi ngang 03 mét, dài 13 mét (39 m²). Nguyên đơn ông Phan Văn B thừa nhận toàn bộ nội dung tờ cam kết ngày 13/7/2017 ghi trên bản phô tô tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông B viết (là chữ viết của ông B), cùng Ông T ký xác nhận với sự chứng kiến của nhiều người khách đánh bi da tại câu lạc bộ Bida. ông B xác nhận phần đất đã chuyển nhượng và đang tranh chấp mở lối đi với Ông T là tài sản riêng của ông B, không liên quan bất kỳ ai.

(2). Bị đơn xác nhận, có thỏa thuận với ông Phan Văn B về việc chuyển nhượng một phần nhà đất tại địa chỉ số 51/10 khu phố W, phường I, quận K thửa đất số 590, tờ bản đồ số 05 phường I, quận O, có diện tích 200 m², nhà là 131,2 m², diện tích xây dựng 131,2 m², kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, có số tầng là 1 (nhà cấp 4) giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng. Ông T đã thanh toán đầy đủ cho ông B và ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 07150 tại Văn phòng công chứng Ông T Phố ngày 09/8/2017. Ông T đã cập nhật biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2017 và điều chỉnh địa chỉ nhà đất vào ngày 16/8/2018 tại chi nhánh đăng ký đất đai quận K. Bị đơn khẳng định không có thỏa thuận về việc cam kết mở lối đi cho ông B như ông B trình bày trong đơn

khởi kiện. Ông Phan Văn B xuất trình chứng cứ Giấy thỏa thuận cam kết ngày 13/07/2017, có nội dung chưa mở lối đi và có ghi tên những người làm chứng ông Lê Chí C, ông Vũ Đình D và ông Dương Ngọc F là hoàn toàn sai sự thật và giả tạo. Trên tờ phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất ở ông B sử dụng làm chứng cứ là ngụy tạo, Ông T khẳng định khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc tiền mua bán căn nhà Ông T đã ký trực tiếp lên trang có sơ đồ nhà đất để xác nhận hiện trạng, ngoài ra không có nội dung hay cam kết gì khác. Trong quá trình ông B khiếu nại Ông T tại Ủy ban nhân dân phường I, ông B đưa ra một bản tương tự nhưng không có người làm chứng, Ông T có phô tô và nộp kèm theo bản tự khai cho Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Vĩnh T không thừa nhận có thỏa thuận về việc mở lối đi cho ông Phan Văn B, Ông T chỉ thừa nhận chữ ký chữ viết tên Nguyễn Vĩnh T trong bản phô tô tờ giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, tuy nhiên tại thời điểm Ông T ký nhằm mục đích ký giáp ranh không có những nội dung như giấy thỏa thuận mở lối đi mà ông B nộp cho tòa án. Do vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện mở lối đi của nguyên đơn. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cùng thống nhất cho rằng, bị đơn ông Nguyễn Vĩnh T không có thỏa thuận về việc cắt đất mở lối đi cho nguyên đơn. Việc nguyên đơn xuất trình tờ phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký của Ông T và tự ghi nội dung lên trên đó buộc Ông T thực hiện là không có căn cứ. Bở lẽ, bị đơn ghi nội dung sai tên Ông T, ghi chèn lên chữ ký của Ông T, cũng không có ai đứng ra làm chứng giữa hai bên có thỏa thuận mở lối đi, ông B cho ông Lê Chí C, ông Vũ Đình D và ông Dương Ngọc F ký tên với tư cách là người làm chứng là ngụy tạo, nếu có thật tại sao ông B không yêu cầu Tòa án dẫn giải đến tòa để lấy lời khai, tại phiên tòa để đối chứng mà không yêu cầu Tòa án triệu tập nhân chứng, tự chịu hậu quả của việc không chứng minh. Hơn thế, một mét vuông đất có giá trị hơn 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng nếu cắt 60 m² đất thì Ông T đã mất 2.400.000.000 (Hai tỷ bốn trăm triệu) đồng, một số tiền quá lớn so với giá trị đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Toàn bộ phần đất phía trước nằm trong lộ giới của đường G, việc mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn sẽ làm cho bị đơn không còn đất để sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 559/2019/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B về việc buộc ông Nguyễn Vĩnh T mở lối đi có diện tích 39 m² đất (ngang 3m x dài 13m), thuộc thửa đất số 590, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ 51/10 khu phố W, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: 58.800.000 đồng (Năm mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) buộc ông Phan Văn B phải nộp, được trừ vào số tiền tạm ứng án

phí 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng mà ông B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0038972 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phan Văn B còn phải nộp thêm số tiền: 57.550.000 đồng (Năm mươi bảy triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chi phí định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (Hai triệu) đồng buộc ông Phan Văn B phải nộp theo quy định, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng và tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (Hai triệu) đồng mà ông B đã nộp. Ông Phan Văn B đã nộp đủ. ”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 30/9/2019, nguyên đơn ông Phan Văn B nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn B trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị ông Nguyễn Vĩnh T thực hiện đúng cam kết ngày 13/7/2017 và xin xem xét về phần án phí .

- Bị đơn: Y án sơ thẩm

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Sửa án sơ thẩm về phần án phí.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn B làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

[2]. Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc công chứng số 015280, quyền số 153/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2017 và Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017150, quyền số 172/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2017 ký tại Văn phòng công chứng Đồng T Phó giữa ông Phan Văn B và ông

Nguyễn Vĩnh T hai bên đã tiến hành thực hiện và đã hoàn tất bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận nhà và đất đúng hiện trạng và đã cập nhật sang tên quyền sở hữu đúng quy định của pháp luật. Các hợp đồng không có nội dung nào các bên thỏa thuận ông Nguyễn Vĩnh T đồng ý cắt một phần đất để mở lối đi cho ông Phan Văn B từ hướng đường số 22 đi vào khu đất phía bên trong của ông B.

Xét chứng cứ là Giấy thỏa thuận cam kết đề ngày 13/7/2017 được ghi trên bản phô tô của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có nội dung thỏa thuận do ông Phan Văn B tự viết và có chữ ký của ông Nguyễn Vĩnh T. Tuy nhiên, bị đơn Ông T chỉ thừa nhận có ký trên bản phô tô của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thừa nhận nội dung mà ông Phan Văn B viết vào. Nội dung của Giấy thỏa thuận cam kết ngày 13/7/2017 có nhiều mâu thuẫn và không phù hợp với hiện trạng thực tế của nhà và đất, nội dung văn bản chia làm hai đoạn khác nhau, cụ thể: Đoạn trên ghi ông Nguyễn Vĩnh T cam kết chừa cho ông Phan Văn B con đường 03 mét ngang trước nhà số 64/2 chạy vào dài khoảng 20 mét, nhưng không có chữ ký của Ông T xác nhận; Đoạn thứ hai thì ghi tôi Trương Vĩnh Thành cam kết giữ đúng lời hứa sẽ chừa con đường ngang 03 mét dài 20 mét cho ông Phan Văn B từ đường 22 đi vào và có chữ ký và họ tên Nguyễn Vĩnh T (người hứa và người ký xác nhận không cùng một người); mâu thuẫn thứ hai là phần đất Ông T sử dụng chỉ có chiều dài 13 mét thế nhưng trong tờ cam kết lại ghi 20 mét, vị trí đất ông B yêu cầu Ông T phải cắt đất mở đường đi hiện trạng là công trình xây dựng kiên cố, dùng làm nhà để ở, một căn nhà có kết cấu xây dựng hoàn chỉnh nếu phải dỡ bỏ phần nóng, cột nhà để mở con đường theo yêu cầu của ông Phan Văn B sẽ phá vỡ toàn bộ công trình xây dựng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018, xác định phần đất bên trong của ông Phan Văn B có lối đi khác tiếp giáp với hẻm xi măng số 880 đường G, khu phố H, phường I, quận K.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chứng cứ của nguyên đơn đưa ra không được bị đơn thừa nhận, có nhiều mâu thuẫn, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Tuy nhiên, phần tính án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn ông Phan Văn B phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá là không đúng với quan hệ pháp luật tranh chấp. Đây không phải tranh chấp quyền sử dụng đất để xác định quyền sử dụng 39 m² là của ai, mà quan hệ tranh chấp là quyền đòi với bất động sản liền kề được thỏa thuận làm lối đi, là tranh chấp không có giá ngạch, vì vậy, cần sửa phần án phí sơ thẩm, buộc nguyên đơn ông phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn B cũng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo

của bị đơn là có căn cứ, Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về phần án phí, các nội dung khác giữ y. Đề nghị trên của Viện kiểm sát là đúng pháp luật, có cơ sở chấp nhận

[2.7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn B không được chấp nhận, tuy nhiên cần phải sửa án sơ thẩm về án phí nên căn cứ Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; ông Phan Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
 - Điều 474; Điều 478 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
 - Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
 - Điểm c khoản 1 Điều 2, khoản 2 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
 - Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;
1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn B.
 2. Tuyên xử:
 - Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 559/2019/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn B về việc buộc ông Nguyễn Vĩnh T mở lối đi có diện tích 39 m² đất (ngang 3m x dài 13m), thuộc thửa đất số 590, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ 51/10 khu phố W, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - Ông Phan Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng mà ông Phan Văn B đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0038972 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận K, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại cho ông Phan Văn B số tiền 950.000 (Chín trăm năm mươi nghìn) đồng.
 - Chi phí định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (Hai triệu) đồng buộc ông Phan Văn B phải nộp theo quy

định, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng và tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (Hai triệu) đồng mà ông B đã nộp. Ông Phan Văn B đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phan Văn B tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003909 ngày 02/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Hiền Phạm Thị Kim Phan Thị Tú Oanh