TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 196/2017/DS-PT
Ngày: 27 - 9 - 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Son**

Bà **Đặng Thị Đồng**.

-***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Võ Thanh Vy** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:** Ông **Võ Phu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2017/TLPT – DS ngày 25 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi chung.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2017/DSST ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2017/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Thái H**, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: đường V, tổ X, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L (C),** sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ X, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đào Văn X**, sinh năm 1960; địa chỉ: đường Y, khu phố M, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2017)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Tổ X, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Thái H trình bày:

Ngày 09/01/2008, ông có chuyển nhượng của cụ Phạm Thị M (mẹ ruột bà Nguyễn Thị L) 01 phần đất diện tích 770m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Do phần đất này ở bên trong không có đường đi nên cụ M có thỏa thuận chừa đường cho ông đi chung một con đường 03 ngang, dài hết đất tính từ đường đi của ấp chạy dài theo nhà ở xuống tới cuối đất giáp với đất anh L. Hai bên sử dụng chung con đường này làm lối đi chung. Khi mua đất của cụ M, hai bên có làm giấy tay thỏa thuận việc mua bán đất và ghi rõ việc chừa con đường, giấy tay do ông viết, có cụ M và bà L cùng ông ký tên. Sau khi mua xong ông và cụ M, bà L cùng ra UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Khi ông làm thủ tục chuyển nhượng cụ M vẫn chưa chia đất cho bà L, nên phần đất làm đường đi vẫn do cụ M đứng tên QSDĐ.

Lý do trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện con đường đi vì đất chưa có nhà, khi nào có nhà sẽ tách riêng con đường.

Đến ngày 06/02/2010 cụ M tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông bà phần đất diện tích hơn 900m^2 giáp ranh với phần đất đã mua năm 2008. Khi chuyển nhượng hai bên làm tiếp giấy tay và có thỏa thuận đường đi cụ M, bà L (tự C) và một người cháu là chị C trực tiếp ký tên vào giấy thỏa thuận. Sau đó ra UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ.

Kể từ năm 2008 ông bà thường xuyên đi vào phần đất đã mua bằng con đường này để trồng tràm và dọn dẹp cây cối, nhưng đến năm 2015, khi ông có nhu cầu chuyển nhượng đất, dẫn người vào xem đất thì con của bà L (C) ngăn cản không cho đi và sau đó rào đất lại. Sự việc ông có mời bà L sang nhà ông nói chuyện ngày 06/4/2015 (ông có ghi âm) nhưng bà L thừa nhận chỉ chừa có 02 mét ngang. Hiện nay cụ M đã chết, phần đất chừa đường đi chung nằm trong QSDĐ do bà L (Của) quản lý, sử dụng đứng tên QSDĐ, nhưng bà L và các con của bà L không cho ông sử dụng chung con đường. Hai phần đất ông chuyển nhượng của cụ M, không còn con đường nào khác để đi vào.

Ông khởi kiện yêu cầu bà L (C) chừa ra một con đường ngang 03 mét như trong biên bản thỏa thuận làm con đường đi chung cho gia đình ông và gia đình bà L.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là con ruột của cụ M và là mẹ ruột của anh H. Về nguồn gốc đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cụ M tặng cho bà không nhớ rõ năm nào. Mấy năm sau cụ M chuyển nhượng một phần đất cho ông Phạm Thái H,

diện tích bao nhiêu bà không biết. Bà không ký tên, kể cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ M cho ông H. Bà xác định không phải chữ ký của bà trong giấy sang đất ngày 06/02/2010 và ngày 09/01/2008 do ông H cung cấp.

Ngày 20/02/2015 bà có làm giấy ủy quyền cho anh Võ Minh H về việc giải quyết mọi tranh chấp liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Võ Minh H trình bày:

Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị L (C).

Ông H khởi kiện tranh chấp lối đi với mẹ anh, anh và mẹ anh không đồng ý vì đất này là của mẹ anh hiện tại đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03080, diện tích đất 462,4m^2 đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất này UBND huyện C đã cấp cho mẹ anh là bà L, hình thức sử dụng là sử dụng riêng 462,4m^2, không có diện tích sử dụng chung không phải là lối đi, không có sơ đồ đường đi trong phần đất mẹ anh. Anh không đồng ý chừa đất làm lối đi, hiện tại anh và mẹ anh đang sống chung nhà. Nhà nước cấp đất cho gia đình anh bao nhiêu gia đình anh sử dụng bấy nhiêu. Cấp cho ông H bao nhiêu ông sử dụng bấy nhiêu.

Ngoài phần đất này ông H còn có phần đất gần đó khoảng 15m đi vào phần đất phía sau của ông H nhưng ông H không chịu mở đường đi.

Đối với biên bản định giá tài sản ngày 16/02/2017, anh không có ý kiến gì về giá tài sản, anh cũng không yêu cầu định giá lại.

Đối với các chứng cứ ông H cung cấp anh xác định mẹ anh là bà L không ký tên trong giấy bán đất, anh không yêu cầu giám định chữ ký trong giấy tay của ông H cung cấp, ba giấy tay này không có chứng thực của cơ quan chính quyền, ghi người làm chứng là Lê Minh T và Kim C, nhưng ông T và Kim C không có ký tên, do ông H tự ghi tên ông T. Băng ghi âm mà ông H cung cấp anh không nghe, không cần biết nội dung, không có ý kiến gì, không yêu cầu giám định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà là vợ ông H, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông H, bà không trình bày bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS - ST ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 275, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005;

Điều 48; khoản 4 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái H. ông Phạm Thái H và bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng chung diện tích đất với bà Nguyễn Thị L là 175,4m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây ninh để sử dụng làm lối đi chung (có sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Đông giáp đất anh H 5,74m; tây giáp đường đất 03m; Nam giáp đất anh C 40,36m; giáp đất ông H 19,61m; bắc giáp đất bà L 54,87m đất thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 19 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03080 cấp ngày 11/6/2008 do Nguyễn Thị L (C) đứng tên. Trị giá đất là 90.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị L (C) phải có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: Một mái che tạm, kèo cột gỗ tạp, lợp thiết, nên xi măng diện tích (6m x 03m) = 18m^2 trị giá 477.000 đồng; Một nhà vệ sinh tạm vách ván, cót bồ diện tích 1,44m^2 trị giá 114.480 đồng.

Cây trồng trên đất bà L có nghĩa vụ chặt bỏ: Một cây xoan trị giá 150.000 đồng; Một cây dừa có trái trị giá 500.000 đồng; Một cây tràm đường kính 20cm trị giá 50.000 đồng. bảy cây tràm đường kính nhỏ hơn 5cm trị giá 105.000 đồng để làm lối đi chung giữa hai bên.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh điều chỉnh diện tích 175,4m^2 đất sử dụng riêng của bà L thành diện tích sử dụng chung giữa hộ ông H và hộ bà L phù hợp với bản án này.

Những vật kiến trúc và tài sản trên đất phát sinh sau khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, gia đình bà L có nghĩa vụ tháo dỡ di dời ra khỏi vị trí sử dụng chung.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/6/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái H yêu cầu bà giao cho ông H lối đi chiều ngang 03m, chiều dài hết đất.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm, điều chỉnh phần án phí sơ thẩm buộc bà L phải chịu 200.000 đồng.

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 toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 09/01/2008 cụ Phạm Thị M có làm "Giấy sang nhượng đất" (bút lục 76) chuyển nhượng cho ông Phạm Thái H diện tích 800m^2 đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, số tiền chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Trong giấy sang nhượng đất có ghi nội dung bà M cùng các con cháu của bà để lại 01 con đường đi rộng 03m từ đường đi của ấp làm lối đi chung cho gia đình về đất ông H chuyển nhượng, phần đất này ông Phạm Thái H và vợ ông là bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/2008 diện tích 770m^2, thửa 386 tờ bản đồ số 19.

Ngày 19/3/2008, cụ Phạm Thị M làm "Tờ tương phân tách đất cho con" bút lục 144), cụ M chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị L (C) diện tích 462,4m^2 cắt từ thửa 173. Bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2008 diện tích 462,4m^2 thửa 410, tờ bản đồ số 19, số vào sổ H03080 Ngày 06/02/2010 cụ M tiếp tục làm "Giấy sang đất" (bút lục 78) chuyển nhượng cho ông Phạm Thái H 01 phần đất thuộc tờ bản đồ số 19, tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, đặt cọc 5.000.000 đồng. Trong giấy sang đất cũng có nội dung "thỏa thuận để đường đi chung 03m từ đường đi của ấp xuống dưới...".

Ngày 23/02/2010, ông Phạm Thái H trả số tiền còn lại, cụ M và ông H làm "giấy nhận tiền và thỏa thuận đường đi" (bút lục 79), trong đó có nội dung "đường đi chừa rộng 03m...". Phần đất này ông Phạm Thái H và bà Nguyễn Thị L đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000196 ngày 26/3/2010 diện tích 978,7m^2, thửa 173, tờ bản đồ 19.

Năm 2010, cụ Phạm Thị M chết.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L thấy rằng:

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH Đo đạc N (bút lục 52) thể hiện: Phần đất của ông H có tứ cận:

Đông giáp đất anh Võ Văn H (con bà L)

Tây giáp đất ông T

Bắc giáp đất bà L

Nam giáp đất ông Trần Văn G

Theo Công văn số 947/UBND ngày 03/8/2016 của UBND huyện C tỉnh Tây Ninh phúc đáp Công văn số 49/CV-TA ngày 07/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện C đã có ý kiến: "Ngoài lối đi trên phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03080 (của bà L) thì không còn con đường nào khác vào đất của ông H."

Như vậy phần diện tích đất ông H tại các thửa 386 và 173 tờ bản đồ số 19 bị vây bọc bởi các bất động sản khác, và con đường duy nhất, thuận tiện để ông H dùng làm lối đi đến đường công cộng là trên phần đất diện tích 462,4m^2 của bà L. Nên cấp sơ thẩm buộc bà L phải mở lối đi cho ông H là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005.

[3]Theo các giấy sang nhượng đất ngày 09/01/2008; giấy sang đất ngày 06/02/2010 và "Giấy nhận tiền thỏa thuận đường đi" ngày 23/02/2010 giữa cụ Phạm Thị M và ông Phạm Thái H thì các bên đã thỏa thuận cụ M dành một lối đi chung ngang 03m từ đường đi công cộng đến đất của ông H chuyển nhượng. Thỏa thuận này phù hợp với hiện trạng diện tích đất ông H chuyển nhượng không có lối đi khác, phù hợp với lời trình bày của nhân chứng, đĩa ghi âm. Tại cấp sơ thẩm, bà L không yêu cầu giám định chữ ký của bà và cụ M trong các tài liệu chuyển nhượng đất giữa cụ M và ông H. Tại phiên tòa ngày 30/8/2017, bà L có yêu cầu được tiến hành giám định chữ ký của bà trong các giấy sang nhượng đất. Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa, yêu cầu bà cung cấp tài liệu so sánh để giám định nhưng hết thời gian quy định bà cũng không cung cấp được chứng cứ để giám định nên không có căn cứ để xác định chữ ký của cụ M, bà L trong các tài liệu do anh H cung cấp là giả tạo.

Do cụ M, ông H thỏa thuận lối đi chung là trên phần đất của cụ M, sau đó bà M chuyển quyền sử dụng cho bà L theo hình thức "mẹ cho con". Nên cấp sơ thẩm buộc bà L phải mở lối đi chung ngang 03m dài 54,87m đến đất ông H và không buộc ông H phải trả lại giá trị đất là có căn cứ. Nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

[4] Về phần tuyên án của cấp sơ thẩm: Theo biên bản ngày 18/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành thực hiện Quyết định áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thì ngoài các tài sản trên đất tranh chấp lối đi tòa án đã thẩm định thì còn có một cây cột bằng xi măng chưa tô cao 2,5m diện tích cột 40cm x 40cm x 2,5m, nhưng cấp sơ thẩm không tuyên tháo dỡ mà tuyên "Những vật kiến trúc và tài sản trên đất phát sinh sau khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, gia đình bà L có nghĩa vụ tháo dỡ di dời ra khỏi vị trí sử dụng" là không khả thi, cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí, buộc bà L chịu 300.000 đồng tiến án phí dân sự sơ thẩm là không đúng vì vụ án này thụ lý ngày 09/10/2015 nên áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/2/2009. Do đó, cần điều chỉnh về phần án phí là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 275, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L (C), có điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái H. Ông Phạm Thái H và bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng chung diện tích đất với bà Nguyễn Thị L là 175,4m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh để sử dụng làm lối đi chung (có sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Đông giáp đất anh Hồng 5,74m; tây giáp đường đất 03m; Nam giáp đất anh Chung 40,36m; giáp đất ông H 19,61m; bắc giáp đất bà L 54,87m đất thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 19 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03080 cấp ngày 11/6/2008 do Nguyễn Thị L (C) đứng tên.

Buộc bà Nguyễn Thị L (Của) phải có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: Một mái che tạm, kèo cột gỗ tạp, lợp thiếp, nên xi măng diện tích (6m x 03m = 18m^2), 01 nhà vệ sinh tạm vách ván, cót bồ diện tích 1,44m^2, 01 cây cột bằng xi măng chưa tô diện tích cột 40cm x 40cm x 2,5m

Cây trồng trên đất bà L có nghĩa vụ chặt bỏ: 01 cây xoan, 01 cây dừa, 01 cây tràm đường kính 20cm, 07 cây tràm đường kính nhỏ hơn 5cm để làm lối đi chung giữa hai bên.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh điều chỉnh diện tích 175,4m^2 đất sử dụng riêng của bà L thành diện tích sử dụng chung giữa hộ ông H và hộ bà L phù hợp với bản án này.

Duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành để đảm bảo thi hành án.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị L (C) phải chịu 200.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Thái H được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0009121 ngày 09/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.119.638 đồng tiền đo đạc thẩm định và định giá. Ghi nhận ông H đã nộp tiền tạm ứng là 4.119.638 đồng, bà L có nghĩa vụ giao lại cho ông H số tiền trên.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017964 ngày 19/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu: VT, (V).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Tòng