

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 208 /2021/DS-PT

Ngày 08 - 6 - 2021

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất,
lỗi đi và bồi thường thiệt hại do tài
sản bị xâm phạm”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Lê Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 06 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2021/TLPT-DS ngày 23/4/2021 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, lỗi đi và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2021/QĐ-PT ngày 27/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hồ Ánh X, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Sâm H thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Thận – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Xuân A, sinh năm 1945.

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà A: Chị Hồ Ánh X, sinh năm 1976 (có mặt) (Theo giấy ủy quyền ngày 25/3/2019).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Bà Đỗ Thị U, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

3/ Anh Trần Tuấn K, sinh năm 1991 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4/ Chị Trần Kim P, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5/ Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1961 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Th, xã K, huyện C, Tiền Giang.

6/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1959 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Th, xã K, huyện C, Tiền Giang.

7/ Anh Thái Văn T2, sinh năm 1970 (có mặt).

HKTT: ấp H1, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Hồ Ánh X trình bày:*

Chị có phần đất có diện tích 3.229,2m² thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 cấp ngày 04/6/2007 cho hộ Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất. Phần đất này có nguồn gốc của bà Hồ Thị Hương - cô ruột của chị - để lại cho cha chị là ông Hồ Quang Ân quản lý, sử dụng từ năm 1988. Thời điểm này, ông Ân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ân là người thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế. Năm 2005, ông Ân làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị đứng tên nhưng do ông Ân bị bệnh nên chị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến năm 2007, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.229,2m². Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận có tiến hành đo đạc với sự chứng kiến của các chủ giáp ranh nên phần đất này đã xác định được diện tích cụ thể. Giáp ranh với phần đất của chị về hướng Bắc là phần đất của ông Trần Thanh T, thửa số 1380, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ địa chính hiện nay là thửa số 03, tờ bản đồ số 08). Nguồn gốc phần đất của ông T là nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn T1 (tên thường gọi là Bảy Nghĩa) mà trước đó ông T1 nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Hương. Phần đất của ông T thời điểm ông T1 quản lý sử dụng không có đường đi, phải đi nhờ trên đường đi có chiều ngang hơn 1m nằm giữa đất của bà Hồ Thị Hương. Khi ông T quản lý sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng đường đi nhờ nêu trên. Đến năm 2018, chị và ông T có thỏa thuận cắm ranh và đôi đường đi từ đường đi ngang đất của chị sang đường đi khác có chiều ngang 1,5m cặp theo hàng rào cũng trên phần đất của

chị. Hai bên thống nhất nên có mời cán bộ địa chính xã chứng kiến, ông T là người trực tiếp cắm ranh. Tuy nhiên, đến ngày 31/8/2018, ông T không đồng ý với thỏa thuận xác định ranh trước đây vì ông T cho rằng chị không tuân thủ thỏa thuận hứa chừa đường đi mới rộng 3m để đổi nửa con mương ranh khi chị chỉ chừa đường đi mới rộng 1,5m. Do đó, vào tối ngày 31/8/2018, ông T đã nhổ đi 01 cây trụ rào trên phần đường đi, từ đó phát sinh tranh chấp.

Chị X yêu cầu:

- Xác định phần đất tranh chấp ranh có diện tích 268,2m² là thuộc quyền sử dụng đất của chị và yêu cầu gia đình ông T trả lại phần đất này.

- Về lối đi, chị yêu cầu lấy lại lối đi cũ ngang qua giữa đất của chị.

- Về yêu cầu phản tố của ông T: Chị đồng ý mở lối đi như hiện trạng mà chị đã chừa cho ông T đi hiện nay có diện tích thực đo là 103,6m² (85,9m² + 17,7m²), không đồng ý mở rộng đường đi 2,5m. Chị yêu cầu ông T phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất của lối đi và chi phí sang lấp đất theo giá do hội đồng định giá đã định, thực hiện làm 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Chị không đồng ý bồi thường thiệt hại về tài sản do thất thu về hoa màu trên đất.

- Về chi phí tố tụng: Chị yêu cầu ông T phải hoàn trả lại cho chị nếu yêu cầu của chị được chấp nhận.

* Bị đơn ông Trần Thanh T trình bày như sau:

Ông có phần đất diện tích 3.080m² thuộc thửa số 1380, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02807QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/4/1999 cho hộ ông Trần Thanh T đứng tên chủ sử dụng đất. Phần đất này có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T1 vào năm 1997. Lúc chuyển nhượng, ông T1 có nói diện tích đất là khoảng hơn 02 công đất nhưng cụ thể là bao nhiêu thì không xác định vì trước đến nay phần đất này chưa được đo đạc. Ông yêu cầu ông T1 cung cấp giấy tờ xác định diện tích thì ông T1 giao cho ông các giấy đóng thuế và tờ giấy tay nói là do địa chính xã cung cấp có ghi diện tích đất nhưng không có ký tên và đóng dấu. Ông trực tiếp liên hệ với địa chính xã thì được biết diện tích phần đất này là 3.080m². Sau đó hai bên lập giấy tay mua bán. Khi lập giấy tay mua bán thì ông T1 không ghi diện tích đất mà chừa trống một đoạn. Ông yêu cầu ông T1 phải ghi diện tích, ông T1 lấy giấy tờ nói diện tích cho ông ghi vào giấy tay mua bán. Lúc giao đất có sự chứng kiến của ông Ân, ông T1 và ông Trần Anh Võ. Khi bán đất có xác định toàn bộ con mương giữa đất của chị X và ông là của ông, do trên thực tế đất chị X gần sông nên không cần có con mương để dẫn nước. Hiện trạng con mương từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay vẫn giữ nguyên, chỉ có thay đổi là ông đã đôn bỏ dừ nước trồng trên con mương.

Đối với yêu cầu xác định phần đất tranh chấp ranh có diện tích 268,2m² là thuộc quyền sử dụng đất của chị X thì ông không đồng ý vì toàn bộ con mương là thuộc quyền sử dụng đất của ông, do khi nhận chuyển nhượng thì ông T1 đã chỉ ranh giới có sự thống nhất của ông Ân. Đối với phần đất trước cổng nhà ông (có

trồng cây ca cao) là thuộc quyền sử dụng đất của ông vì ông đã trồng cây ca cao này từ lúc mua đất đến nay.

Việc chị X cho rằng ông và chị X thỏa thuận cắm ranh năm 2018 thì ông có ý kiến như sau: Chồng của chị X có đến nhà ông để thỏa thuận cắm ranh và dời đường đi, ông xác định là toàn bộ con mương ranh là của ông nhưng hai bên thỏa thuận chị X để cho ông đường đi 2,5m và ông để lại cho chị X được quản lý sử dụng $\frac{1}{2}$ con mương ranh. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập biên bản. Sau đó ông và chị X mỗi người cắm trụ xác định mí mương để xác định ranh giới là nửa con mương có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã nhưng lúc đó hai bên không xác định ranh của phần đường đi. Sau đó, chị X cắm trụ hiện trạng như hiện nay. Ông phát hiện phần ranh trên mương thì đúng như thỏa thuận nhưng phần đường đi chiều rộng không đúng nên ông không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp.

Về đường đi: Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 thì ông T1 đã cất nhà ở trên đất và sử dụng đường đi ngang qua đất của ông Hồ Quang Ân có bề ngang 2,5 – 3m, được xác định ranh giới là hàng rào dâm bụt và con mương. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông T1 có cho ông biết là ông T1 khi mua đất của bà Hường đã thỏa thuận với bà Hường việc đi trên lối đi này vĩnh viễn. Tuy nhiên, việc này ông Thanh không ghi vào giấy mua bán giữa hai bên nên ông đã tự bổ sung vào giấy mua bán nội dung về lối đi này có đọc lại cho mọi người cùng nghe và ký tên. Do đó, ông xác định đường đi này là lối đi vĩnh viễn của ông đã được ông Ân công nhận, nên coi như là ông có quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề.

Tại đơn phản tố ngày 02/4/2019, ông T1 yêu cầu xác định toàn bộ con mương ranh là thuộc quyền sử dụng đất của ông và yêu cầu chị X mở lối đi cho ông là lối đi từ trước đến nay lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài từ phần đất của ông đến đường đi công cộng. Tuy nhiên, tại đơn phản tố ngày 21/4/2019 và quá trình Tòa án giải quyết vụ án sau đó, ông T thay đổi một phần yêu cầu phản tố yêu cầu mở lối đi qua đất của chị X cặp ranh đất với ông Hồ Quang Đức ở phía Tây và phía Bắc, lối đi có chiều ngang 2,5m, chiều dài từ đất của ông ra đường đi công cộng theo đo đạc thực tế có diện tích là $119m^2$ ($85,9m^2 + 33,1m^2$), ông đồng ý hoàn giá trị lối đi theo giá 65.000 đồng/ m^2 , không đồng ý bồi hoàn chi phí sang lấp, ông đồng ý trả chi phí di dời trụ rào. Trường hợp phải trả diện tích ở phần đất phía trước cổng rào, ông yêu cầu phải hoàn lại giá trị cây trồng và chi phí di dời kiềng. Đối với hàng cọc trên phần mương ranh nếu ông thắng kiện thì chị X phải chịu chi phí di dời hàng cọc. Ông đồng ý trả lại cho chị X đường đi cắt ngang qua đất chị X.

Ngoài ra, tại đơn phản tố bổ sung ngày 26/5/2020, ông T cho rằng từ khi tranh chấp chị X khép lối đi lại để trồng cây và làm dàn tưới bằng máy bịt cả lối đi, chỉ có thể đi bộ trên lối đi, chị X lại tưới cây mỗi ngày làm lối đi lầy lội, gây khó khăn cho việc đi lại. Vì vậy, thương lái thu mua dừa của vườn nhà ông ép giá, có khi không mua. Vườn của ông trồng 45 cây dừa, tổng sản lượng dừa mỗi tháng từ 500 – 600 trái. Từ ngày 01/8/2018, giá dừa bị chênh lệch giảm 30.000 đồng/chục nên thiệt hại là: 500 trái dừa (50 chục) x 30.000 đồng/chục = 1.500.000 đồng. Do đó, ông yêu cầu chị X phải bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2020 là

31.500.000 đồng (21 tháng x 1.500.000 đồng/tháng) và thiệt hại phát sinh tính đến ngày xét xử, thực hiện một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Ông chỉ tính thiệt hại về dừa, còn các loại cây trồng khác ông không yêu cầu.

Về chi phí tố tụng: Ông đồng ý chịu chi phí tố tụng nếu yêu cầu của chị X được chấp nhận.

* Chị Hồ Ánh X - đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của chị X, không có ý kiến gì khác.

* Ông Trần Thanh T - đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông T, không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 trình bày:

Ông còn có tên gọi khác là Bùi Văn Nghĩa. Năm 1984, ông có mua phần đất của bà Hường diện tích 2.677m², đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, khi mua có làm giấy tay, không có đo đạc. Ranh giới với phần đất còn lại của bà Hường là con mương, mỗi người nửa mương; phần giáp ranh giữa đất của ông, ông Hồ Quang Quyền và đất của bà Hường thì phần đất của ông chỉ đến cổng rào của ông T hiện nay. Phần đất này không giáp với đường đi nên ông có đi nhờ qua đất của bà Hường. Sau đó, phần đất của bà Hường do ông Hồ Quang Ân quản lý sử dụng. Đến năm 1997, ông chuyển nhượng phần đất này lại cho Trần Thanh T, khi thỏa thuận chuyển nhượng ông có đưa tờ giấy mà bà Hường đã đưa cho ông để cho ông T xem, có nói diện tích là khoảng hai nghìn mấy mét vuông, có chỉ ranh giới. Hai bên có làm giấy sang nhượng đất, ông không có ghi diện tích mà để trống một khoảng nên nội dung diện tích “3.080m²” trong giấy sang nhượng đất không phải do ông ghi. Ngoài ra, đoạn chữ “có lối đi 2m chiều ngang ra đường ngoài” cũng không phải do ông ghi. Nay qua lời trình bày của ông T ông mới biết do ông T ghi, lúc giao đất có sự chứng kiến của ông Ân không có ghi những nội dung này. Khi thỏa thuận bán đất cho ông T, ông không có thỏa thuận bán đường đi và có nói ông Hồ Quang Ân cho đi nhờ đường đi. Lối đi trước đây ông đi nhờ có chiều ngang chưa đến 1m, cặp theo hàng rào dâm bụt và con mương nằm giữa đất. Con mương hiện nay so với trước đây có thay đổi hay không ông không biết vì hiện trạng con mương đã thay đổi và đã lâu ông không đến phần đất này. Qua tranh chấp giữa chị X và ông T, ông xác định con mương ranh giữa ông T và chị X mỗi người ½, ranh giới phía trước đất của ông T chỉ tới cổng rào, đường đi chỉ là cho đi nhờ không có thỏa thuận mua bán đường đi. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Bà là vợ ông Bùi Văn T1. Bà thống nhất hoàn toàn với ý kiến của ông T1, không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Văn T2 trình bày:

Trước khi chuẩn bị làm hàng rào, anh đã thay mặt gia đình vợ anh là chị Hồ Ánh X sang nhà ông Trần Thanh T để thông báo về việc sẽ dời đường đi hiện cắt ngang đất của gia đình anh sang vị trí mới sát ranh đất của ông Hồ Quang Đức, đường đi mới rộng khoảng 1,5m. Đồng thời, anh cũng thông báo cho ông T biết về thời gian cán bộ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang sẽ đến chứng kiến việc ông T xác nhận ranh đất giữa nương của hai gia đình. Trong cuộc nói chuyện này, ông T có yêu cầu gia đình anh cho đường đi rộng 3m, lờ ra ở cua quẹo và đổ đá xanh nhưng anh không đồng ý.

Sau đó, các bộ địa chính xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang là anh Nguyễn Minh Thuận cùng cán bộ địa chính xã HĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang là anh Lê Văn Hà đến chứng kiến việc chia ranh nương. Chính ông T là người cắm ranh giới giữa hai bên.

Ngày hôm sau, gia đình anh tiến hành cắm cột. Đến chiều tối, ông T và con trai nhổ một cây cột và xô nghiêng hai cây cột khác vì không hài lòng với chiều rộng của đường đi khoảng 1,5m. Ngoài ra, ông T còn chửi bới gia đình anh và nói rằng toàn bộ con nương là của ông T, ông T đã nhường nửa cái nương để đổi lấy đường đi nhưng gia đình anh không đồng ý. Từ đó, phát sinh tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị X, anh thống nhất, không có ý kiến gì khác.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn chị Hồ Ánh X thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu: xác định ranh giới giữa đất của chị X và ông T là ranh giới hai bên đã thỏa thuận năm 2018, yêu cầu xác định phần đất trên con nương ranh diện tích 100,3m² và phần đất trước cổng nhà ông T diện tích 17,7m² là thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình chị X; yêu cầu hộ gia đình ông T trả lại phần đất 118m² nêu trên và phần đất hiện trạng là đường đi có diện tích 21,7m². Chị X đồng ý mở cho hộ gia đình ông T lối đi có diện tích là 103,6m², yêu cầu hộ gia đình ông T phải đền bù cho hộ gia đình chị X giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích lối đi theo giá do Hội đồng định giá đã định là 36.260.000 đồng, yêu cầu hoàn tiền công san lấp đất trên lối đi là 1.000.000 đồng, không yêu cầu hoàn giá trị cát san lấp trên lối đi và không đồng ý bồi thường thiệt hại do giảm thu nhập từ vườn cây ăn trái của ông T.

- Bị đơn ông Trần Thanh T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; có đơn phản tố yêu cầu: xác định diện tích đất 268,2m² là thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Trần Thanh T; đồng ý trả lại cho hộ gia đình chị Hồ Ánh X diện tích đất đường đi là 21,7m²; yêu cầu hộ chị Hồ Ánh X phải mở lối đi cho hộ gia đình ông Trần Thanh T lối đi qua thửa đất số 04, tờ bản đồ số 08 có chiều ngang 2,5m, chiều dài từ đất ông T ra đường đi công cộng, lối đi có diện tích 119m², chỉ đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất của lối đi theo giá 65.000 đồng/m² và tiền công san lấp đường đi là 1.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường thiệt hại về thu thập từ cây dừa bị giảm do gia đình chị X thu hẹp lối đi, gây khó khăn cho việc đi lại tính từ ngày 01/8/2018 cho đến ngày xét xử là 42.000.000 đồng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 26 và 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 175, 254, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự; điểm c, 1 khoản 4 Điều 95, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hồ Ánh X.

Công nhận diện tích đất 118m² (gồm diện tích con mương là 100,3m² và diện tích 17,7m²) là thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp rạch Bà Lung;

+ Nam và Tây giáp phần còn lại của thửa số 04;

+ Bắc giáp đất của Hồ Quang Đức, đất của Trần Thanh T và phần diện tích 150,2m² tranh chấp ranh;

Buộc bị đơn ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K phải trả lại phần đất diện tích 100,3m² nêu trên cho nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc bị đơn ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K đồng ý trả lại cho nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A phần đất là lối đi có diện tích 21,7m² thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất có vị trí nằm trong thửa đất số 04 nêu trên.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T.

Công nhận diện tích đất 150,2m² là thuộc một phần thửa số 1380, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 04, tờ bản đồ số 08) đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02807QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/4/1999 cho hộ ông Trần Thanh T đứng tên chủ sử dụng đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp rạch Bà Lung;

+ Tây và Nam giáp phần đất diện tích 100,2m² công nhận cho hộ chị Hồ Ánh X nêu trên;

+ Bắc giáp phần đất của Trần Thanh T;

Nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A phải có nghĩa vụ mở lối đi cho bị đơn ông Trần Thanh T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K, lối đi có diện tích $103,6m^2$ ($85,9m^2 + 17,7m^2$) thuộc một phần của thửa số 04, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất của Trần Thanh T và phần còn lại của thửa số 04;

+ Bắc và Tây giáp đất của Hồ Quang Đức và đường đá;

+ Nam giáp phần còn lại của thửa số 04.

Bị đơn ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A số tiền 37.260.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh T mở rộng lối đi thêm diện tích $33,1m^2$.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T đối với yêu cầu nguyên đơn chị Hồ Ánh X bồi thường thiệt hại do thu nhập từ dừa bị giảm sút là 42.000.000đồng.

3/ Chị Hồ Ánh X có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Thanh T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02807QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/4/1999 cho hộ ông Trần Thanh T đứng tên chủ sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

4/ Các phần đất nêu trên có sơ đồ kèm theo.

5/ Thời gian thực hiện việc giao đất, giao tiền, mở lối đi nêu trên khi án có hiệu lực pháp luật.

6/ Kể từ ngày chị Hồ Ánh X, bà Nguyễn Thị Xuân A có yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh T, bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Hồ Ánh X phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị Hồ Ánh X đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009406 ngày 28/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

Bị đơn ông Trần Thanh T được miễn án phí.

8/ Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị Hồ Ánh X số tiền 4.198.564 đồng chi phí tố tụng. Thời gian hoàn trả khi án có hiệu lực pháp luật.

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

* Ngày 26/02/2021, ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Trần Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà Hồ Thị Ánh X không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông T.

- Luật sư bào chữa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Phần đất tranh chấp có diện tích 268,2m² gồm phần đất trước cổng nhà của ông T có diện tích 17,7m² và phần đất hiện trạng là con mương ranh có diện tích 250,5m². Theo Công văn số 3368/UBND-TD ngày 22/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Châu T, tỉnh Tiền Giang: Diện tích đất 3.080m² mà ông T được cấp quyền sử dụng là căn cứ vào kết quả đo đạc của Trung tâm đo đạc tỉnh Vĩnh Long thực hiện theo phương pháp nấn ảnh máy bay dựa trên hồ sơ 299 đã lập trước đó, độ chính xác không cao. Chị X xác định vào năm 2018 giữa chị X và ông T đã thỏa thuận lại ranh giới đất là mỗi người phân nửa con mương. Ông T cho rằng diện tích đất thực tế sử dụng hiện nay thiếu so với diện tích đất 3.080m² được cấp quyền sử dụng đất, nên ông T xác định toàn bộ diện tích 268,2m² là thuộc quyền sử dụng đất của ông; nhưng không có chứng cứ gì chứng minh.

Về lối đi: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, chị X đã tạo cho ông T lối đi trên đất của chị X có vị trí nằm cặp theo ranh đất của chị X và ông Hồ Quang Đức có diện tích là 103,6m²; lối đi này ít gây thiệt hại nhất cho phần đất của chị X, lối đi này bắt đầu từ cổng nhà ông T ra đường đi công cộng nên thuận tiện và hợp lý nhất cho ông T. Ông T thống nhất, nhưng yêu cầu phải mở rộng lối đi có chiều rộng 2,5m và rộng ra ở khúc cua, diện tích 136,7m², cho rằng lối đi cũ trước đây có chiều rộng 03m. Nhưng ông T1 và người làm chứng đều xác

định lối đi trước đây chiều rộng chỉ khoảng 01m. Chị X tạo lối đi có chiều rộng không đều nhau nhưng đoạn nhỏ nhất có chiều rộng hơn 1,5m là đủ để sử dụng cho việc đi lại.

Về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm: Ông T cho rằng từ khi tranh chấp chị X thu hẹp lối đi lại để trồng cây, làm dàn tưới cây mỗi ngày làm lối đi lầy lội, gây khó khăn cho việc ông vận chuyển cây trái; gây thiệt hại cho ông số tiền là 31.500.000 đồng. Nhưng theo lời trình bày của anh Võ Hồng Minh là người mua dừa của ông T xác nhận giá dừa của ông T thấp hơn giá dừa của các vườn khác khoảng 15.000 đồng/chục bởi vì để thu mua dừa của ông T thì phải chịu thêm chi phí vận chuyển từ vườn ra chỗ xe đậu, giá này đã duy trì từ năm 2017, do đó thiệt hại của ông không liên quan đến chị X.

Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu chị X phải đền bù 10m³ đá cát ông T đã san lấp lối đi: Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại đơn phản tố ông T không có yêu cầu Tòa án giải quyết; chị X không đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1, bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Bùi Văn T1, bà Trần Thị N, bà U, chị P.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ trong các ngày 15/5/2019 và 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang: Phần đất tranh chấp có diện tích 268,2m² gồm phần đất trước cổng nhà của ông T có diện tích 17,7m² và phần đất hiện trạng là con mương ranh có diện tích 250,5m². Trên con mương, chị X đã cắm 22 trụ hàng rào loại bê tông đúc sẵn vỏ ngoài là ống nhựa PVC Ø 114 làm ranh, chia con mương thành 02 phần: về phía đất ông T có diện tích 150,2m² và phần về phía đất chị X có diện tích 100,3m². Chưa tính diện tích phần đất tranh chấp ranh là 268,2m² này, thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 04 của ông Trần Thanh T hiện nay theo bản đồ địa chính là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 8 (chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có diện tích thực đo là 2.683,8m², diện tích giảm

173,8m² so với diện tích đất theo bản đồ địa chính và giảm 396,2m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; thửa đất số 04 của chị X có diện tích thực đo là 2.783,1m², diện tích giảm 446,1m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời, kích thước tứ cạnh hai thửa số 03 và 04 có sai lệch so với bản đồ. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất của hai thửa đất đều giảm so với diện tích đất được đo đạc vào năm 2001.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định khi bà Hương chuyển nhượng đất cho ông T1 (còn gọi là Nghĩa) và khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 (còn gọi là Nghĩa) không có đo đạc; cùng một phần đất nhưng diện tích các lần chuyển nhượng cũng khác nhau (diện tích ông Nghĩa nhận chuyển nhượng là 2.677m², nhưng khi chuyển nhượng lại cho ông T diện tích là 3.080m²). Theo nội dung Công văn số 3368/UBND-TD ngày 22/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang: Diện tích đất 3.080m² mà ông T được cấp quyền sử dụng là căn cứ vào kết quả đo đạc của Trung tâm đo đạc tỉnh Vĩnh Long thực hiện theo phương pháp nắn ảnh máy bay dựa trên hồ sơ 299 đã lập trước đó, nên độ chính xác không cao bằng phương pháp đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử có chứng kiến, xác định ranh và chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề. Do đó, ông T chỉ căn cứ diện tích đất thực tế sử dụng của ông hiện nay thiếu so với diện tích đất 3.080m² được cấp quyền sử dụng đất để cho rằng toàn bộ phần đất tranh chấp 268,2m² là thuộc quyền sử dụng đất của ông T là không đủ cơ sở, trong khi diện tích đất của chị X hiện nay cũng thiếu 446,1m² so với diện tích đất được cấp.

Tuy diện tích các thửa đất thay đổi như trên nhưng hình thể các phần đất theo bản đồ tỉ lệ 1/5000 và bản đồ tỉ lệ lớn là không thay đổi. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định ông T có ký tên trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 01/7/2001 khi chị X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặc dù ông T cho rằng ông T không chứng kiến việc đo đạc. Tuy nhiên, ông T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông T không chứng kiến việc đo đạc và cũng không thắc mắc khiếu nại gì về việc đo đạc. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông T đã thống nhất ranh giới đất theo Biên bản xác định ranh giới ngày 01/07/2001. Theo kết quả đo đạc nêu trên, ranh giới giữa 02 thửa đất do chị X xác định có hình thể là đường thẳng, phù hợp với hình thể ranh đất hai bên đã xác định khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị X và cũng phù hợp với hình thể đất của ông T đã được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 1380, tờ bản đồ số 02 (cũng như thửa số 03, tờ bản đồ số 08), còn ranh giới theo ông T xác định lại là hình gấp khúc. Như vậy, ranh giới đất như chị X xác định là có cơ sở.

Tuy nhiên, chị X cho rằng chị X và ông T đã thỏa thuận lại ranh giới đất mỗi người phân nửa con mương; chị X chỉ yêu cầu xác định ranh giới giữa 02 thửa đất là ranh giới hai bên thỏa thuận vào năm 2018 là mỗi người nửa mương ranh, yêu cầu công nhận diện tích 100,3m² là thuộc quyền sử dụng đất của chị X, còn diện tích con mương còn lại là 150,2m² giao cho ông T được quyền sử

dụng đất. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T thừa nhận ranh giới hiện chỉ X đã cắm cọc trên con mương là đúng ranh giới hai bên đã thỏa thuận vào năm 2018. Ông T không có chứng cứ chứng minh toàn bộ con mương là thuộc quyền sử dụng đất của ông T, cũng như có sự thỏa thuận đổi diện tích con mương 100,3m² để mở rộng đường đi. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giữa ông T và chị X đã thỏa thuận ranh giới giữa hai bất động sản liền kề như chị X đã xác định; căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu này của chị X. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông T cho rằng ông có các nhân chứng xác nhận con mương là của ông T; tuy nhiên căn cứ vào lời trình bày của ông T1 (còn gọi là Nghĩa) - là chủ sử dụng đất chuyển nhượng lại cho ông T thì ông T1 không thừa nhận đối với trình bày của ông T, ông T1 xác nhận con mương tranh chấp là mỗi bên ½; do đó không có căn cứ để chấp nhận lời khai của ông T và các nhân chứng do ông T đưa ra.

[2.2] Đối với phần đất diện tích 17,7m², vị trí đất nằm phía trước cổng nhà ông T, ông T cho rằng thuộc quyền sử dụng đất của ông T vì ông T đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng từ ông Nghĩa và hiện đang quản lý sử dụng trồng cây và làm đường đi. Xét thấy: Ông T thừa nhận trước đây khi ông chặt dừa lá trên con mương ranh, ông Ân có nói ông T chừa lại phần dừa lá ở phần đất này cho ông Ân sử dụng. Đồng thời, ông Ân cũng như chị X không phản đối việc ông T sử dụng phần đất này vì nó cũng là một phần đường đi mà ông Ân cho ông T sử dụng. Như vậy, ông T trình bày phần đất này chỉ có ông T quản lý, sử dụng mà không có ai phản đối là không có cơ sở. Bên cạnh đó, ông T1 (còn gọi là Nghĩa) xác định phần đất này ông Nghĩa chuyển nhượng cho ông T đoạn giáp giữa đất ông Hồ Quang Đức và chị Hồ Ánh X ranh về phía Tây Nam của phần đất này chỉ đến cổng rào nhà ông T. Ngoài ra, từ vị trí đất cũng cho thấy phần đất này nằm ngoài sân và cổng rào nhà ông T, tách biệt khỏi phần đất còn lại của ông T. Từ đó, đủ cơ sở xác định phần đất 17,7m² này là thuộc quyền sử dụng đất của chị Hồ Ánh X.

[2.3] Về lối đi: Xét thấy, ông T cho rằng từ trước đến nay để đi ra đường công cộng, ông T sử dụng lối đi qua giữa đất của chị X có chiều ngang khoảng 03m, lối đi này đã có từ khi ông Nghĩa còn quản lý, sử dụng đất và đã được ông Nghĩa sang nhượng lại cho ông được sự thống nhất của ông Hồ Quang Ân; đến năm 2018, ông và chị X có thỏa thuận chị X tạo lối đi mới vị trí nằm cặp ranh đất với ông Hồ Quang Đức có chiều rộng từ 2,5m đến 3m để đổi đường đi cũ từ trước đến nay; tuy nhiên, do chị X chừa lại đường đi rộng chỉ hơn 1,5m nên ông T không đồng ý và ông T vẫn sử dụng lối đi cũ. Nay ông T yêu cầu chị X phải mở lối đi cho ông có chiều rộng 2,5m, diện tích 136,7m² và đồng ý trả lại lối đi cũ cho chị X. Chị X yêu cầu ông T phải trả lại cho chị lối đi cũ có diện tích là 21,7m² và chỉ đồng ý mở lối đi theo lối hiện chỉ đã tạo có diện tích 103,6m².

Về lối đi cũ: Ông T cho rằng lối đi cũ là của ông, bởi vì khi nhận chuyển nhượng đất các bên có thỏa thuận cho đường đi vĩnh viễn có chiều rộng 2,5m được nêu rõ trong Giấy sang nhượng đất giữa ông và ông Nghĩa, có sự thống nhất của ông Ân. Tuy nhiên, toàn bộ nội dung giấy sang nhượng do ông Nghĩa

viết, nhưng đoạn chữ “có lối đi 2m chiều ngang ra đường ngoài” ông T thừa nhận do ông T viết. Như vậy, Giấy sang nhượng do ông T giữ, ông T tự viết nội dung này, nội dung này cũng không được ông Nghĩa thừa nhận, những người làm chứng đều xác định các bên không có thỏa thuận về đường đi, ông T không có chứng cứ gì chứng minh ông Ân có thỏa thuận cho ông đường đi vĩnh viễn. Do đó, lời trình bày này của ông T là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lối đi ông T đang sử dụng có vị trí nằm giữa đất chị X, bắt đầu từ cổng nhà ông T ra đến phần đất chị X làm đường đi ra đường công cộng. Đoạn đường ông T sử dụng riêng có chiều ngang khoảng 01m, diện tích 21,7m². Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đồng ý trả lại đoạn đường ông T sử dụng riêng này cho chị X. Xét thấy, lối đi cũ có vị trí nằm giữa đất của chị X, chia phần đất của chị X làm 02 phần nên ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của chị X. Chị X yêu cầu ông T phải trả lại lối đi này, ông T đồng ý không yêu cầu gì khác, nên ghi nhận.

Về yêu cầu mở lối đi: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 1380 của ông Trần Thanh T có tứ cận: hướng Đông giáp rạch Bà Lung, hướng Bắc giáp rạch, hướng Tây giáp đất của Hồ Quang Đức và hướng Nam giáp đất Hồ Ánh X. Chị Hồ Ánh X đã san lấp đất và cắm 12 trụ bê tông đúc sẵn bên ngoài là ống nhựa PVC Ø 114 2,5m và 12 trụ hàng rào bê tông đúc sẵn 2,5m x 0,1m x 0,1m tạo cho ông T lối đi trên đất của chị X có vị trí nằm cặp theo ranh đất của chị X và ông Hồ Quang Đức có diện tích là 103,6m². Như vậy, thửa đất số 1380 bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Như nhận định trên, ông T trả lại lối đi cho chị X nên không có lối đi ra đường công cộng. Do đó, ông T có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự.

Chị X đã tạo cho ông T lối đi có vị trí nằm cặp theo ranh đất của chị X và ông Hồ Quang Đức nên sẽ ít gây thiệt hại nhất cho phần đất của chị X, lối đi này bắt đầu từ cổng nhà ông T ra đường đi công cộng nên là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất cho phần đất của ông T. Ông T cũng thống nhất vị trí lối đi này. Tuy nhiên, ông T yêu cầu phải mở rộng lối đi chị X đã tạo để lối đi có chiều rộng 2,5m và rộng ra ở khúc cua, diện tích 136,7m². Xét thấy: Ông T cho rằng lối đi cũ trước đây có chiều rộng 03m nhưng hiện nay lối đi cũ ông T sử dụng chỉ rộng khoảng 01m. Đồng thời, ông T1 và người làm chứng đều xác định lối đi trước đây cũng có chiều rộng chỉ khoảng 01m. Do đó, lời trình bày của ông T cho rằng lối đi cũ rộng 03m là không có cơ sở. Như vậy, hộ gia đình ông T sử dụng lối đi cũ chỉ rộng khoảng 01m trong hơn 20 năm vẫn đủ để phục vụ nhu cầu đi lại của hộ gia đình ông T nay lối đi chị X tạo có chiều rộng không đều nhau nhưng đoạn nhỏ nhất có chiều rộng hơn 1,5m, là đủ để sử dụng cho việc đi lại, do đó chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T mở cho ông T lối đi có diện tích 103,6m².

[2.4] Về đền bù do mở lối đi: Chị X yêu cầu ông T phải đền bù tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường được Hội đồng định giá đã định là 36.260.000 đồng và tiền công san lấp đường đi là 1.000.000 đồng. Ông T đồng ý đền bù nhưng chỉ đồng ý đền bù theo giá do Nhà nước quy định là 6.734.000 đồng và tiền công san lấp đường đi là 1.000.000 đồng. Xét thấy, lối đi có diện tích 103,6m² đã được cấp quyền sử dụng cho hộ chị X, nên ông T và các thành viên trong hộ ông T phải có nghĩa vụ thanh toán cho hộ chị X một khoản tiền do diện tích đất phải trừ lối đi cho gia đình ông T nên không thể sản xuất được và làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất theo giá của Hội đồng định giá là 36.260.000 đồng, cùng tiền công san lấp là 1.000.000 đồng theo quy định tại Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự, Điều 171 Luật Đất đai để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.5] Về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm: Ông T cho rằng từ khi tranh chấp chị X thu hẹp lối đi lại để trồng cây và làm dàn tưới bằng máy bít cả lối đi, chỉ có thể đi bộ trên lối đi, chị X lại tưới cây mỗi ngày làm lối đi lầy lội, gây khó khăn cho việc đi lại; vì vậy, thương lái thu mua dừa của vườn nhà ông ép giá, có khi không mua. Vườn của ông trồng 45 cây dừa, tổng sản lượng dừa mỗi tháng từ 500 – 600 trái. Từ ngày 01/8/2018, giá dừa bị chênh lệch giảm 30.000 đồng/chục nên thiệt hại là: 500 trái dừa (50 chục) x 30.000 đồng/chục = 1.500.000 đồng. Do đó, ông yêu cầu chị X phải bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2020 là 31.500.000 đồng (21 tháng x 1.500.000 đồng/tháng) và thiệt hại phát sinh tính đến ngày xét xử, thực hiện một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Chị X không đồng ý bồi thường vì ông T vẫn sử dụng lối đi cũ nên không có thiệt hại xảy ra.

Xét thấy: Ông T trình bày sau khi phát sinh tranh chấp, ông T vẫn sử dụng lối đi cũ nhưng lối đi cũ bị thu hẹp lại, gây khó khăn cho việc đi lại. Chị X cho rằng không có việc thu hẹp lối đi cũ như ông T trình bày. Ông T cho rằng lối đi trước đây có chiều rộng 03m nhưng điều này không phù hợp với lời trình bày của ông Bùi Văn T1; ông T1 xác định con đường chỉ rộng khoảng 01m, ông T cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này; do đó không có cơ sở xác định chị X có hành động gây khó khăn cho việc đi lại của ông.

* Về thiệt hại: Theo lời trình bày của anh Võ Hồng Minh là người mua dừa của ông T xác nhận giá dừa của ông T thấp hơn giá dừa của các vườn khác khoảng 15.000 đồng/chục bởi vì để thu mua dừa của ông T, anh phải chịu thêm chi phí vận chuyển từ vườn ra chỗ xe đậu nhưng giá này đã duy trì từ năm 2017 là trước thời điểm tranh chấp. Do đó, giá dừa của ông T thấp hơn giá thị trường là do vị trí địa lý phần đất của ông, là nguyên nhân khách quan đã tồn tại từ trước tới nay, không liên quan đến việc chị X đòi đường đi. Do đó, không có căn cứ để buộc chị X phải bồi thường thiệt hại.

[2.6] Về chi phí tố tụng: Án sơ thẩm buộc ông T hoàn trả cho chị X số tiền 4.198.564 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu chị X bồi hoàn, hỗ trợ 10m³ đá ông T đã đổ trên lối đi cũ: Chị X không thừa nhận và không đồng ý. Xét thấy: Tại Tòa án

cấp sơ thẩm, ông T không có yêu cầu phản tố vấn đề này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến lập luận của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí với lý do ông T là thân nhân của liệt sĩ; căn cứ theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 và 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 175, 254, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự; điểm c, 1 khoản 4 Điều 95, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hồ Ánh X.

Công nhận diện tích đất 118m² (gồm diện tích con mương là 100,3m² và diện tích 17,7m²) là thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp rạch Bà Lung;

+ Nam và Tây giáp phần còn lại của thửa số 04;

+ Bắc giáp đất của Hồ Quang Đức, đất của Trần Thanh T và phần diện tích 150,2m² tranh chấp ranh;

Buộc bị đơn ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K phải trả lại phần đất diện tích 100,3m² nêu trên cho nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc bị đơn ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K đồng ý trả lại cho nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A phần đất là lối đi có diện tích 21,7m² thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất có vị trí nằm trong thửa đất số 04 nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T.

Công nhận diện tích đất 150,2m² là thuộc một phần thửa số 1380, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 04, tờ bản đồ số 08) đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02807QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/4/1999 cho hộ ông Trần Thanh T đứng tên chủ sử dụng đất. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp rạch Bà Lung;
- + Tây và Nam giáp phần đất diện tích 100,2m² công nhận cho hộ chị Hồ Ánh X nêu trên;
- + Bắc giáp phần đất của Trần Thanh T;

Nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A phải có nghĩa vụ mở lối đi cho bị đơn ông Trần Thanh T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K, lối đi có diện tích 103,6m² (85,9m² + 17,7m²) thuộc một phần của thửa số 04, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đất của Trần Thanh T và phần còn lại của thửa số 04;
- + Bắc và Tây giáp đất của Hồ Quang Đức và đường đá;
- + Nam giáp phần còn lại của thửa số 04.

Bị đơn ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn chị Hồ Ánh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân A số tiền 37.260.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh T mở rộng lối đi thêm diện tích 33,1m².

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T đối với yêu cầu nguyên đơn chị Hồ Ánh X bồi thường thiệt hại do thu nhập từ đura bị giảm sút là 42.000.000đồng.

3. Chị Hồ Ánh X có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00603 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/6/2007 cho hộ chị Hồ Ánh X đứng tên chủ sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Thanh T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02807QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/4/1999 cho hộ ông Trần Thanh T đứng tên chủ sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Các phần đất nêu trên có sơ đồ kèm theo.

5. Thời gian thực hiện việc giao đất, giao tiền, mở lối đi nêu trên khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Kể từ ngày chị Hồ Ánh X, bà Nguyễn Thị Xuân A có yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh T, bà Đỗ Thị U, chị Trần Kim P và anh Trần Tuấn K chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị Hồ Ánh X số tiền 4.198.564 đồng chi phí tố tụng. Thời gian hoàn trả khi án có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Hồ Ánh X phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị Hồ Ánh X đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009406 ngày 28/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

Bị đơn ông Trần Thanh T được miễn án phí.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Thanh T.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện C;
 - THADS huyện C;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2021-H

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

Nguyễn Thanh Phong