

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 135/2021/DS-PT
Ngày: 20-4-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn

Bà Lê Thị Bích Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Như - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 02 và 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 658/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 619/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Th: Ông Phan Trương Minh T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số ấp V, xã DX, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Lê Ánh D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ánh D: Ông Lê Quang N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số đường S, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Mỹ Ph, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số ấp A, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

2. Anh Lê Minh T, sinh năm 1992.
 3. Anh Lê Minh K, sinh năm 1993.
 4. Chị Bùi Thị Thu A, sinh năm 1993.
- Cùng địa chỉ: Số ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
5. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984.
 6. Anh Hồ Quang N, sinh năm 1977.
- Cùng địa chỉ: Số ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Ánh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/4/2019 của ông Nguyễn Ngọc Th và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Trương Minh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị Nguyễn Thị L có thửa đất số 147, diện tích 910,7m²; thửa đất số 154, diện tích 597,8m², tờ bản đồ số 16. Thửa đất số 147 có nguồn gốc từ cha ruột chị L là ông Nguyễn Văn B để lại cho chị L, chị L đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Còn thửa đất 154 chị L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc Th và chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị L đã trồng thanh long ruột đỏ. Giữa hai thửa đất của chị L (ông nội chị L là ông Nguyễn Văn T để lại cho ông Th, ông B có chừa ra 0,5m chiều ngang cho gia đình ông Lê Ánh D sử dụng làm lối đi nhờ trên đất của ông Th, chị L). Đến ngày 25/11/2018, gia đình ông D tự ý đổ bê tông chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 30m không có sự đồng ý của gia đình ông Th. Chị L và gia đình có ngăn cản nhưng gia đình ông D vẫn tiếp tục làm, ông Th có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng không thành. Qua đo đạc thực tế theo mảnh trích đo thì ông D và gia đình đã lấn chiếm sử dụng tại vị trí khu A là 51,5m².

Ông Th, chị L yêu cầu ông D, gia đình ông D phải tháo dỡ đoạn bê tông có diện tích là 51,5m² (theo mảnh trích đo) để trả lại đất cho ông Th. Ông Th, chị L không đồng ý bồi thường giá trị bê tông, vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất số 154 cho ông D vì thửa đất trên do ông Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị L đồng ý mở lối đi khác cho ông D và gia đình ông D đi theo vị trí D1 có chiều ngang là 0,5m, có chiều dài theo mảnh trích đo và mảnh trích đo phân khu thuộc một phần thửa đất số 446 do chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp với thửa đất của bà Huỳnh Thị Thu Tr, ông D và gia đình phải thanh toán lại cho chị L theo kết quả định giá.

Bị đơn ông Lê Ánh D trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Ông có thửa đất số 149, diện tích 2085,4m², tờ bản đồ số 16 tại xã Long Trì, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do mẹ ruột để lại từ năm 1990. Gia đình ông đã sinh sống trên thửa đất này trước khi ông nội chị L (ông Nguyễn Văn T) về sinh sống vào năm 1979. Phần đất đang tranh chấp đã được ông Qu, ông T cho

đi từ trước đây cho đến nay. Thửa đất của ông nằm phía trong thửa đất của chị L, ông Th đang tranh chấp lối đi và tranh chấp quyền sử dụng đất với ông. Để đi ra đến đường công cộng thì phải đi trên lối đi đang tranh chấp với chị L, ông Th. Ông đã đổ bê tông lối đi này cách đây khoảng 18-19 năm chiều ngang là 0,8m, chiều dài 31m có nhiều người biết. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Ngọc Th do cán bộ địa chính làm sai ranh đất, không chừa lối đi này cho gia đình ông là không đúng. Nay trước hai yêu cầu chị L, ông Th thì ông không đồng ý.

Ông Lê Minh T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông D, ông không có ý kiến gì bổ sung.

Các bên thống nhất kết quả đo đạc, định giá.

Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã quyết định:

- Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 6 Điều 49, các Điều 50, 106 Luật Đất đai năm 2003 và các điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng các Điều 164, 166, 175, 245, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị L “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền về lối đi qua” đối với ông Lê Ánh D.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, ông Th “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền về lối đi qua” đối với ông D tại vị trí A có chiều ngang là 1,9m, chiều dài theo mảnh trích đo và mảnh trích đo phân khu có tổng diện tích là 51,5m² thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 16, diện tích 597,8 m² do ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông D di dời 03 trụ bê tông cao 4,5m (cột điện) ra khỏi thửa đất số 154, chặt bỏ cây cau và tháo dỡ đoạn bê tông tại vị trí A có diện tích là 51,5m² ra khỏi phần đất thuộc một phần thửa đất 154, tờ bản đồ số 16, diện tích 597,8 m² do ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà L đang quản lý canh tác (đường đan hiện hữu) theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/11/2019, được Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 15/11/2019 và mảnh trích đo phân khu ngày 01/10/2020 để trả đất cho bà L, ông Th.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc ông D phải hoàn trả cho bà L, ông Th 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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 của Bộ luật này.

3. Về án phí: Bà L, ông Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả cho bà L, ông Th số tiền là 618.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000109, ngày 28 tháng 11 năm 2019 và 0002010 ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng về tranh chấp quyền về lối đi qua và 300.000 đồng án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/11/2020, bị đơn ông Lê Ánh D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông Th, bà L. Công nhận lối đi cho ông tại vị trí A có diện tích 51,5m². Chiều ngang vị trí A là 1,9m, ông D hưởng không bồi hoàn 0,9m ngang. Ông D sẽ hoàn tiền giá trị đất cho ông Th, bà L 30.000.000 triệu đồng/01m ngang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th là ông Phan Trương Minh T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông D và gia đình ông D phải tháo dỡ đoạn bê tông có diện tích 51,5m² tại vị trí khu A theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/11/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 15/11/2019. Ông Th không đồng ý bồi thường giá trị bê tông cho ông D, không đồng ý bồi thường vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất số 154 vì thửa đất trên do ông Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Quang N đại diện bị đơn ông Lê Ánh D yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận lối đi cho ông D tại vị trí A có diện tích 51,5m² theo Mảnh trích đo (đã nêu ở phần trên) vì gia đình và ông D đã sử dụng khoảng 100 năm nay. Vì đây là lối đi đã có từ xưa nên ông D hưởng không bồi hoàn lại giá trị đất cho ông Th.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị L rút yêu cầu độc lập yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại 51,5m² đất tại vị trí khu A theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo

về ngày 15/11/2019. Ông Hồ Quang Nh là chồng của chị L cũng thống nhất với ý kiến của chị L.

Chị Nguyễn Thị L đồng ý mở lối đi khác cho ông D theo vị trí D có chiều ngang 01m x 31,8m theo Mảnh trích đo và Mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa ngày 01/01/2020 thuộc một phần thửa đất số 446 do chị Nguyễn Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giáp với thửa đất của bà Huỳnh Thị Thu Tr. Ông Lê Ánh D phải thanh toán lại tiền cho chị L theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam thì khu D (phân khu thành D1 và D2) thửa đất số 446 (01p), tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, diện tích 31,8m² có đơn giá 760.000 đồng/m², thành tiền là 24.168.000 đồng.

Anh Hồ Quang Nh là chồng của chị Nguyễn Thị L thống nhất với ý kiến của chị L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Tòa án thu thập và các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp. Kháng cáo của ông Lê Ánh D yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở vì lối đi mà ông D đổ bê tông đi vào nhà ông được hình thành trên một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ông Nguyễn Ngọc Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Th đã chuyển nhượng cho bà L vào năm 2017, bà L đã trồng thanh long ruột đỏ từ năm 2017 cho đến nay nhưng hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên). Lối đi này trước đây có chiều ngang 0,5m, gia đình ông D đi trên lối đi này. Tuy nhiên, năm 2018 ông D tự ý đổ bê tông làm lối đi rộng ra có chiều ngang 1,9m, diện tích 51,5m² tại khu A theo Mảnh trích đo (đã nêu trong bản án) khi chưa có sự đồng ý của ông Th, bà L. Hiện nay, trên đất bà L đã trồng thanh long, việc gia đình ông D sử dụng lối đi giữa hai thửa đất số 154 và 147 làm ảnh hưởng đến việc quản lý, canh tác cây trồng trên đất của bà L. Bà L có nhu cầu hợp các thửa đất số 154, 147, 446 để thuận tiện cho việc quản lý, canh tác đất là phù hợp. Tại Công văn số 47 ngày 14/8/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành xác định ranh giữa thửa 147 và thửa 154 là ranh bờ thửa, không có thể hiện đường đi. Vì vậy, lối đi trên không phải là lối đi công cộng. Bà L đồng ý mở cho ông D lối đi khác trên thửa 446 do bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại vị trí D1 và D2 (theo Mảnh trích đo nêu trên). Ông D hoàn trả giá trị đất cho bà L theo đơn giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam là phù hợp. Về việc ông D yêu cầu mở lối đi thì ông D không có đơn yêu cầu và không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa

xem xét giải quyết. Do đó, ông D phải khởi kiện bằng vụ án khác. Từ những căn cứ trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D.

Bà Nguyễn Thị L rút yêu cầu độc lập yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại diện tích 51,5m² tại khu A theo Mảnh trích đo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ yêu cầu này của bà L.

Ông Lê Ánh D không có đơn yêu cầu và đóng tạm ứng án phí về yêu cầu mở lối đi mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền về lối đi qua là không đúng. Mặt khác, ông Th là nguyên đơn - là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 154 có yêu cầu ông D trả lại phần đất lấn chiếm. Bà L chỉ là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và ông Th là không đúng mà phải tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành về việc xác định quan hệ tranh chấp và cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Ánh D được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Minh T, Lê Minh K, Bùi Thị Thu A có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án; bà Trần Thị Mỹ Ph đã được tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Ngọc Th khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Ánh D. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Châu Thành nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Lê Ánh D: ông D kháng cáo không đồng ý trả lối đi cho ông Th. Đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận lối đi cho ông D tại vị trí A theo Mảnh trích đo (đã nêu ở phần trên) có diện tích 51,5m². Ông D sẽ hoàn tiền giá trị đất cho ông Th 30.000.000 đồng/1m ngang, ông D hưởng không bồi hoàn 0,9m ngang, thấy rằng:

[4.1] Nguồn gốc thửa đất 154, diện tích 597,8m², tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An là của ông Nguyễn Văn T tặng cho ông Nguyễn Ngọc Th (con trai). Năm 2017, ông Th chuyển nhượng thửa đất 154 cho cháu gái Nguyễn Thị L (gọi ông Th là bác) với giá 50.000.000 đồng. Cùng năm 2017, ông Th đã giao đất cho chị L quản lý sử dụng, chị L cũng đã trả đủ số

tiền 50.000.000 đồng cho ông Th, chị L đã trồng thanh long ruột đỏ trên thửa đất 154 từ năm 2017 cho đến nay nhưng hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên để chị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vợ ông Th đau yếu phải nằm bệnh viện thường xuyên.

[4.2] Liên kề thửa đất số 154 là thửa đất số 147 có diện tích 910,7m², thuộc tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc từ cha ruột của chị L là ông Nguyễn Văn B tặng cho chị L. Chị L đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Ngoài ra, chị L còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 446, diện tích 919,3m² liền kề với thửa 154, tờ bản đồ số 16. Thửa đất này chị L chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T (bác ruột). Ba thửa đất này liền kề nhau và chị L đều trồng thanh long ruột đỏ, chị L cũng đã cất nhà cấp 4 kiên cố trên thửa đất số 147 vào năm 2016.

[4.3] Ông Lê Ánh D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 149, tờ bản đồ số 16 có diện tích 2085,4m² tại ấp L, xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ba mẹ ruột để lại từ năm 1990. Thửa đất của ông D nằm phía trong thửa đất của ông Th, chị L đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D. Giữa hai thửa đất số 154 và 147, cụ Nguyễn Văn T là cha ruột của ông Th và là ông nội của chị Nguyễn Thị L có chừa ra khoảng 0,5m ngang cho gia đình ông D sử dụng làm lối đi nhờ. Đến ngày 25/11/2018, ông D và gia đình tự ý đổ đường bê tông ngang 1,9m không có sự đồng ý của ông Th, chị L. Ông Th và chị L có ra ngăn cản nhưng ông D và gia đình vẫn tiếp tục làm đường đi. Sự việc đã được ông Th, chị L báo với Trưởng ấp L lập biên bản, ông Lê Ánh D cam kết nếu chị L và ông Th kiện quyền sử dụng đất mà lối đi ông D đổ bê tông là của chị L và ông Th thì ông D có trách nhiệm tháo dỡ và không yêu cầu chị L và ông Th đền bù (BL33). Sau đó ông Th có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã LT hòa giải tranh chấp giữa hai bên nhưng không thành.

Ông Lê Ánh D trình bày phần đất đang tranh chấp đã được cụ T (cha ông Th) cho đi từ trước đây cho đến nay. Thửa đất của ông nằm phía trong các thửa đất của ông Th và chị L, để đi ra đến đường công cộng thì phải đi trên lối đi thửa 154 đang tranh chấp với ông Th, chị L nhưng ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh là cụ T đã cho gia đình ông D sử dụng làm lối đi trước năm 1975. Ông Th và chị L không thừa nhận việc ông T cho gia đình ông D lối đi mà chỉ cho đi nhờ qua đất.

[4.4] Tại Công văn số 47/CCTT-TN.MT ngày 14/8/2019 và Công văn số 87/CV-TN.MT ngày 31/12/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành thì: “Ranh thửa đất số 147 với thửa đất số 154, cùng tờ bản đồ số 16, xã LT được thể hiện trên bản đồ địa chính là ranh bờ thửa”, không có thể hiện đường đi.

[4.5] Mặt khác, tại xác nhận của Ủy ban nhân dân xã LT ngày 12/4/2019: Thửa đất 147, 154 thì giữa hai thửa đất không có thể hiện lối đi công cộng, hiện nay giữa hai thửa đất này có lối đi ngang khoảng 02m, dài khoảng 30m là đúng (BL40).

[4.6] Tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Quyền về lối đi qua thì: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, 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.*

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu ảnh hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

[4.7] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện:

Từ nhà ông Lê Ánh D đi ra đến đường công cộng (đường bê tông 03m) có hai lối đi khác như sau:

[4.7.1] Lối đi thứ nhất (hiện hữu): Từ thửa đất số 149 của ông D đi qua thửa đất số 154 của ông Th (đã chuyển nhượng cho chị L nhưng chưa làm thủ tục sang tên) đi ra đến đường bê tông 03m. Lối đi có chiều ngang 1,9m được thể hiện tại vị trí A có diện tích 51,5m², loại đất ONT thuộc một phần thửa 154 do ông Nguyễn Ngọc Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi đã đổ bê tông, trên lối đi có 03 trụ cột bê tông cao 4,5m đã cũ và một cây cau loại A.

[4.7.2] Lối đi thứ hai: Từ thửa đất số 149 của ông D đi men qua rìa thửa đất số 446 của chị Nguyễn Thị L, giáp nhà bà Huỳnh Thị Thu Tr ra đến đường bê tông 03m. Lối đi này có hiện trạng là con đường cát, đã mòn được chị L sử dụng để đi vào vườn chăm sóc cây thanh long, thông ra đến đường bê tông 03m. Con đường này song song với lối đi đang tranh chấp có chiều dài 1m x 31,8m (Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/11/2019).

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra ít nhất cho bất động sản mở lối đi.*

Xét trên thửa 154 mà bị đơn yêu cầu mở lối đi thì hiện nay chị L (chuyển nhượng đất từ ông Th) đã trồng thanh long ruột đỏ từ năm 2017 cho đến nay, liền kề với các thửa đất 147 và 446 mà chị L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay chị L có nhu cầu hợp nhất các thửa đất để thuận tiện cho việc canh tác đất và để liền canh liền cư. Mặt khác, cây thanh long ngoài việc cho trái tự nhiên, người nông dân còn cho xông đèn trái vụ. Việc ông D và gia đình mở lối đi ngang qua đất trồng thanh long gây khó khăn cho việc canh tác thanh long của chị L, làm ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất và bảo vệ tài sản trên đất của chị L, trái với quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của ông Lê Ánh D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận

lỗi đi cho ông D tại vị trí A có diện tích 51,5m² theo Mảnh trích đo nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4.8] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị L đồng ý mở lỗi đi cho ông D tại vị trí D1 thuộc một phần thửa đất số 446, tờ bản đồ số 16 có chiều ngang 0,5m x 31,8m (theo Mảnh trích đo và Mảnh trích đo phân khu nêu trên) nhưng ông D không đồng ý mà chỉ đồng ý lỗi đi hiện tại qua thửa số 154. Do các bên đương sự không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là không trái với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*. Trong trường hợp ông D có tranh chấp yêu cầu mở lỗi đi khác thì có quyền khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[4.9] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Thị L có Đơn rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại diện tích 51,5m² tại vị trí A theo Mảnh trích đo (đã nêu ở phần trên). Việc chị L rút yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại 51,5m² đất tại vị trí A theo theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/11/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 15/11/2019.

[4.10] Đối với ý kiến của chị Nguyễn Thị L và anh Hồ Quang Nh đồng ý mở lỗi đi cho ông Lê Ánh D toàn bộ khu D có diện tích 31,8m² thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 16 do chị Nguyễn Thị L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp ranh với phần đất và nhà ông D để tạo điều kiện cho gia đình ông D có lỗi đi lâu dài. Ông D hoàn trả giá trị đất cho chị L, anh Nh theo đơn giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam định giá. Ông Lê Quang N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Ánh D không đồng ý đi lỗi đi khác ngoài lỗi đi hiện hữu. Tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn không có đơn yêu cầu và không nộp tạm ứng án phí yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền về lỗi đi qua nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu các bên đương sự có tranh chấp quyền về lỗi đi qua thì có quyền nộp đơn đến Tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[4.11] Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 04/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/11/2019 thì chị Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc Th đồng đứng đơn khởi kiện với tư cách là nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/7/2020 ông Th có đơn khởi kiện bổ sung đối với bị đơn là ông D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L. Ngày 14/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) xác định tư cách tố tụng của

chị Nguyễn Thị L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là phù hợp.

[4.12] Ông Nguyễn Ngọc Th khởi kiện ông Lê Ánh D yêu cầu ông D trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 51,5m² (tại vị trí khu A theo Mảnh trích đo đã nêu ở phần trên). Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng. Tuy nhiên, phía bị đơn không có yêu cầu mở lối đi mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền về lối đi qua là không chính xác. Mặt khác, ông Th là nguyên đơn và là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 154 yêu cầu ông D trả lại phần đất đã lấn chiếm, chị L chỉ là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà L là không chính xác. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp và điều chỉnh lại cách tuyên, sửa án phí cho phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với những sai sót trên.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng), ông D phải chịu, ông D đã nộp và chi phí xong.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận: Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại diện tích 51,5m² tại vị trí A theo Mảnh trích đo. Sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp và về án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ánh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Ánh D.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại diện tích 51,5m² đất tại vị trí A.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 49, 50, 106 Luật Đất đai năm 2003 và các điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 164, 166, 175, 245, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Ánh D tại vị trí A có chiều ngang là 1,9m, chiều dài theo Mảnh trích đo có tổng diện tích là 51,5m² thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT tại xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ông Nguyễn Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Ánh D di dời 03 trụ bê tông cao 4,5m (cột điện) ra khỏi thửa đất 154, chặt bỏ cây cao trên đất tranh chấp A và tháo dỡ đoạn bê tông tại vị trí A có diện tích là 51,5m² ra khỏi phần đất thuộc một phần thửa đất 154, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đang quản lý canh tác (đường đan hiện hữu) theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/11/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 15/11/2019 và mảnh trích đo phân khu ngày 01/10/2020 để trả đất cho ông Nguyễn Ngọc Th.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Lê Ánh D trả lại diện tích 51,5m² tại vị trí A thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 16 tại xã LT, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/11/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 15/11/2019.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ở cấp sơ thẩm là 20.000.000 đồng, ông D phải chịu. Ông Th và chị L đã nộp và chi phí xong. Buộc ông D phải hoàn trả cho ông Th và chị L số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị L, ông Th số tiền 318.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000109, ngày 28 tháng 11 năm 2019 và 300.000 đồng đã nộp

theo biên lai thu số 0002010 ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Ông Lê Ánh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ánh D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng), ông D phải chịu, ông D đã nộp và chi phí xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu 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:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến