

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 490/2023/DS-PT

Ngày 14-12-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tranh chấp về lối đi

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Trí Dũng

Ông Huỳnh Văn Luật

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 409/2023/QĐXXPT-DS ngày 14/11/2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Văn B, sinh năm 1968, thường trú: tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974, địa chỉ: số F, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: F, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022); có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Võ Thị C, sinh năm 1949, địa chỉ: tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Võ Thị Cẩm H, sinh năm 1985, địa chỉ: tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* ông Phạm Văn T; địa chỉ: V Luật sư Phạm Văn T - tổ A, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Võ Thị C, bà Võ Thị Cẩm H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Võ Văn B là cháu nội của cụ Võ Văn K, bà Võ Thị C là con cụ K, cô ruột ông B. Ông B sống chung với cụ K từ nhỏ trên nhà đất của cụ K tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay thuộc 02 thửa đất số 171 (diện tích  $1.512\text{m}^2$ ) và thửa số 108 (diện tích  $1.513\text{m}^2$ ), tờ bản đồ số 30, phường K, thành phố T.

Năm 1980, bà C về cất nhà sinh sống trên đất cụ K. Sau khi cụ K chết, ông B tiếp tục sống trên nhà đất của cụ K, ông B và bà C có thỏa thuận chừa 01 con đường đi ngang 04m ra đến đường công cộng để gia đình ông B sử dụng.

Khi đăng ký quyền sử dụng đất thì bà C không chừa ra lối đi nhưng thực tế thì gia đình ông B vẫn sử dụng lối đi mà không ai có ý kiến gì. Bà C được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S749290, số vào sổ: 01819/QSDD/TU ngày 10/6/2001, diện tích đất là  $1.513\text{m}^2$ , thửa đất 108 (giáp đường công cộng).

Ông B đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 01820/QSDD/TU ngày 18/6/2001, diện tích  $1.512\text{m}^2$ , thửa đất số 171 (không giáp đường đi).

Năm 2004, bà C xây nhà lấn qua thửa đất 171 của ông B diện tích  $60\text{m}^2$ .

Ngày 29/4/2020, bà C tặng cho con gái là bà Võ Thị Cẩm H toàn bộ thửa đất 108, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CS12303 ngày 19/5/2020.

Tháng 01/2022, bà C và bà H có nhu cầu xây nhà trọ trên lối đi ông B đang sử dụng nên thỏa thuận với ông B chuyển lối đi của ông B (giáp thửa đất số 120) sang vị trí khác (giáp thửa đất 102). Sau đó, bà H và bà C không thực hiện thỏa thuận, có hành vi ngăn cản không cho gia đình ông B sử dụng lối đi đã thỏa thuận, chỉ đồng ý chừa lối đi chiều rộng 02m (không phải 04m như thỏa thuận).

Nay, ông B khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị C, bà Võ Thị Cẩm H phải trả lối đi có chiều ngang 04m, dài 40m thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 30, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; đồng thời tháo dỡ công trình lấn chiếm thửa đất 171 của ông B, trả lại cho ông B diện tích đất lấn chiếm  $60\text{m}^2$ .

*Quá trình trình tố tụng đối với vụ án, bị đơn bà Võ Thị C và bà Võ Thị Cẩm H thống nhất trình bày:*

Trước năm 1975, bà C sống ở xã B; sau năm 1975, bà C dọn về sinh sống với cha mẹ ruột tại vị trí đất đang tranh chấp với ông B hiện nay.

Nguồn gốc 02 thửa đất 108 (bà C đứng tên và đã cho tặng bà H) và thửa số 171 (ông B đứng tên) là của cha mẹ bà C (cụ Võ Văn K chết năm 1991 và cụ Trần Thị T1 chết năm 1998). Sau khi cha mẹ chết thì bà C đăng ký sử dụng phần đất có nhà bà C (thửa đất 108), ông B đăng ký sử dụng phần đất có nhà cha mẹ là thửa đất số 171 (ông B ở chung với cụ K, cụ T1).

Năm 2001, bà C và ông B đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, bà C tặng cho con gái là bà H toàn bộ thửa đất số 108, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất của ông B 171 liền ranh và ở vị trí phía sau thửa đất số 108 của bà C không có lối đi. Ông B cho rằng giữa 02 thửa đất có lối đi chung chiều ngang 4 m (từ thửa 171 qua thửa 108 ra đường công cộng) là không đúng, vì thửa đất 108 và 171 là cùng chung một phần đất của cụ K, cụ T1 tách ra. Từ khi bà C và ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, giữa 02 bên không có thỏa thuận về lối đi chung nhưng bà C vẫn đồng ý cho gia đình ông B đi nhờ từ thửa đất 171 qua thửa đất 108 của bà C cho đến nay. Khi ông B có đến nhà bà C xin chừa lối đi 04 m thì bà C không đồng ý, bà C đồng ý chừa một lối đi rộng 3m kéo dài từ thửa đất số 171 (của ông B) qua thửa đất số 108 (của bà C) ra đến đường công cộng để làm lối đi chung. Nay, ông B không đồng ý và tranh chấp thì bà C không đồng ý chừa lối đi 03m, chỉ đồng ý chừa cho ông B lối đi có chiều rộng 01m như vị trí đã nêu ở trên.

Bà C đã tặng cho bà H (con bà C) toàn bộ thửa đất số 108, diện tích 1.513 m<sup>2</sup>; bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV055854, số vào sổ: CS12303 ngày 19/5/2020.

Đối với phần công trình xây dựng của bà C lấn qua thửa đất 171 của ông B thì bà C, bà H đồng ý tháo dỡ để trả lại đất cho ông B theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi với bị đơn bà Võ Thị C, bà Võ Thị Cẩm H, cụ thể như sau:

Buộc bà Võ Thị Cẩm H mở lối đi cho ông Võ Văn B với phần đất có diện tích 161,3m<sup>2</sup> (chiều ngang tại cạnh hướng Tây và hướng Đông là 04m; chiều dài tại cạnh hướng Bắc là 40,79m và hướng Nam là 41,09m) thuộc thửa đất 108 tờ bản đồ 30 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV055854, số vào sổ: CS12303 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp cho bà Võ Thị Cẩm H ngày 19/5/2020 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Võ Thị C, bà Võ Thị Cẩm H, cụ thể như sau:

Buộc bà Võ Thị Cẩm H tháo dỡ có một phần nhà bếp (diện tích 17,9m<sup>2</sup>), bồn nước (diện tích 1,1m<sup>2</sup>) để trả lại phần diện tích đất 19m<sup>2</sup> thuộc thửa 171 tờ bản đồ 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 01820/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 18/6/2001 cho ông Võ Văn B.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho hai bên đương sự.

Ngày 18/9/2023, bị đơn bà Võ Thị C và bà Võ Thị Cẩm H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 108 của bà H là do bà C khai hoang mà có, riêng thửa đất số 171 của ông B có nguồn gốc là của cụ K và cụ T1. Cụ C chết năm 1991, cụ T1 chết năm 1998; 02 cụ có 07 người con chung, không rõ tài sản chung của 02 cụ được chia thừa kế hay chưa và chia như thế nào. Bản án sơ thẩm xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài sản trên đất của bị đơn không được xem xét giải quyết; tài sản trên đất của chồng bà H (ông Nguyễn Văn N) không được xem xét giải quyết; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: thửa đất số 171 của ông B bị bao bọc xung quanh các thửa đất của các chủ sử dụng khác và không có lối đi, bắt buộc phải đi qua thửa đất số 108 của bà H để ra đường công cộng; ông B sử dụng lối đi qua thửa đất số 108 từ trước khi tranh chấp; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn chừa ra cho nguyên đơn lối đi có chiều rộng 02m và không phải đền bù. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông B khởi kiện yêu cầu bị đơn bà C, bà H phải trả lại cho nguyên đơn lối đi chiều ngang 04m (từ thửa đất 171 của nguyên đơn ra đường công cộng); đồng thời buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm của nguyên đơn là 60m<sup>2</sup>. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn lối đi có chiều rộng 04m và buộc tháo dỡ một phần nhà bếp, bồn nước để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 19m<sup>2</sup> là không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về lối đi”.

Lời khai của bị đơn (bà C, bà H) có trong hồ sơ về nguồn gốc thửa đất số 108 (bút lục số: 94, 95) là phù hợp với lời khai của nguyên đơn và các chứng cứ khác có trong hồ sơ; là chứng cứ để xem xét giải quyết vụ án. Lời khai của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về nguồn gốc thửa đất số 108 là mâu thuẫn và không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên không có giá trị chứng minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Cụ ông Võ Văn K chết năm 1991 và cụ bà Trần Thị T1 chết năm 1998; hai cụ chết không để lại di chúc; hai cụ có 07 người con chung, trong đó nguyên đơn ông B là cháu nội của 02 cụ và bị đơn bà C là con gái của 02 cụ.

Cụ K1, cụ T1 có nhà ngôi cấp 4 diện tích khoảng 36m<sup>2</sup> (hiện ông B đang ở) và quyền sử dụng đất gắn liền nhà diện tích 3.025m<sup>2</sup> tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông B sống với cụ K, cụ T1 từ nhỏ; bà C lấy chồng ở riêng, sau năm 1975, bà C về cất nhà ở trên đất của cụ K, cụ T1.

Sau khi cụ K và cụ T1 chết, ông B tiếp tục ở trên nhà của hai cụ, bà C tiếp tục sinh sống trên phần đất của hai cụ. Năm 2001, ông B và bà C đăng ký quyền sử dụng đất trong khuôn viên đất có nhà của mình; ngày 10/6/2001, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 01819 QSDĐ/TU, thửa đất số 108, diện tích 1.513m<sup>2</sup> và ngày 18/6/2001, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 01820 QSDĐ/TU, thửa số 171, diện tích 1.512m<sup>2</sup>. Thửa đất số 108 giáp đường công cộng (đường nhựa KB 45), thửa đất số 171 liền ranh ở phía sau thửa đất số 108 không có lối đi nhưng thực tế gia đình ông B vẫn sử dụng một phần đất của thửa đất số 108 để làm lối đi ra đường công cộng.

Ngày 19/01/2022, bà H và bà C ký tờ cam kết chừa ra lối đi chung có chiều rộng 04m cho ông B; ông B có ký vào tờ cam kết này.

Do bà H, bà C không thực hiện đúng cam kết nên ông B khởi kiện yêu cầu được sử dụng lối đi 04m trên thửa đất số 108 hiện do bà H đứng tên; đồng thời yêu cầu bà H, bà C tháo dỡ một phần nhà bếp để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông B.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà H, bà C phải chừa lối đi (theo đúng vị trí mà các bên thỏa thuận) cho ông B là phù hợp với quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót như sau:

Cụ K chết năm 1991, cụ T1 chết năm 1998; hai cụ chết không để lại di chúc, ông B và bà C tự phân chia đăng ký quyền sử dụng đất do hai cụ để lại mà không có ý kiến của các thừa kế khác của hai cụ là chưa đúng. Hiện tại, thời hiệu khởi kiện về di sản của cụ T1 vẫn còn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến của các thừa kế khác của cụ K, cụ T1 là giải quyết vụ án chưa toàn diện.

Các bên có thỏa thuận chừa lối đi chung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà C, bà H chừa ra một phần đất thuộc thửa đất số 108 để cho nguyên đơn ông B sử dụng làm lối đi nhưng không xác định rõ là lối đi chung hay lối đi riêng là thiết sót và khó khăn cho việc thi hành án.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 04/12/2023 thì trên diện tích đất 161,3m<sup>2</sup> (chiều ngang 04m) thuộc thửa đất số 108 mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H, bà C chừa ra làm lối đi cho ông B có tài sản của vợ chồng bà Võ Thị Cẩm H, ông Nguyễn Văn N như sau: Tường gạch xây không tô + lưới B40 cao khoảng 02m, dài khoảng 3m; móng tường xây gạch 0,2m x 0,3m x 38m; trụ bê tông, trụ sắt nằm trên móng tường xây. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết tài sản trên đất, không xác định tư cách tham gia tố tụng của ông N làm thiệt hại đến quyền lợi của ông N.

Ngoài ra, theo bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 12/12/2022 thì trên diện tích đất 161,3m<sup>2</sup> (chiều ngang 04m) có tài sản của bà C bao gồm: 01 phần góc tường nhà, 01 phần mái che (sắt tiền ché); Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C, bà H giao diện tích đất 161,3m<sup>2</sup> làm lối đi cho ông B nhưng không xử lý tài sản này trên đất là gây thiệt hại cho quyền lợi của bà C và không thể thi hành án.

Xét Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được; do đó, kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, chừa lối đi có chiều rộng 02m cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị C, bà Võ Thị Cẩm H.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T1 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị Cẩm H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 trả lại cho bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005035 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;  
Tòa Dân sự.

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

**Đào Minh Đa**