

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 420/2024/DS-PT
Ngày 16-8-2024
V/v tranh chấp về quyền lối đi
qua bất động sản liền kề và tranh
chấp quyền sử dụng đất

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: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - 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 12 và 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp về quyền lối đi qua bất động sản liền kề và tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2024/QĐ-PT, ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1960; địa chỉ: số F, tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1986; địa chỉ: số F, tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố D, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đức M, sinh năm 1980 và bà Vũ Thị H, sinh năm 1983, cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1960; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

3. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1986; có mặt.
 4. Ông Nguyễn Hữu K1, sinh năm 1980; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
 5. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1998, có mặt.
- Cùng địa chỉ: số F, tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.
6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
 7. Ông Hồ Anh T1, sinh năm 1987; có mặt.
 8. Ông Hồ Nhựt T2, sinh năm 1992; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số C Chung cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ủy ban nhân dân huyện B, địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T và bị đơn ông Hồ Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu K và bà Nguyễn Thị A là chủ sử dụng phần đất 23.518,04m² (thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 37; thửa đất số 36 tờ bản đồ số 07) tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00530 QSDĐ/TU ngày 12/5/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu K. Nguồn gốc của hai thửa đất này do vợ chồng ông K, bà A nhận chuyển nhượng của ông T3 (không nhớ rõ họ và tên) vào năm 1998 (lúc đó đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến năm 1999-2000, ông K, bà A đăng ký kê khai lần đầu và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu. Giáp ranh với thửa đất số 166 và thửa đất số 36 của ông K, bà A có con đường đi chung có diện tích khoảng 120m² (chiều ngang 02m, chiều dài khoảng 60m). Vợ chồng ông K, bà A thấy con đường này không thuận tiện trong việc lưu thông đi lại nên năm 2007 bà A đã nhận chuyển nhượng thêm của ông Lê Đức M một phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài 60m, liền kề với đường đi chung để làm đường đi cho gia đình bà A. Việc này có lập biên bản xác định ranh giới ngày 08/4/2007 và hai bên đã hoàn tất việc mua bán, đã giao nhận tiền đầy đủ. Do diện tích đất chuyển nhượng không lớn nên hai bên không thực hiện thủ tục pháp lý để điều chỉnh con đường theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông Lê Đức M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 315 cho ông P nhưng ông K, bà A không biết việc chuyển nhượng này. Khoảng năm 2010, bà A nhìn thấy ông P trồng cao su trên thửa đất số 315 nhưng ông P vẫn chừa ra phần đất cho gia đình bà A sử dụng (chiều ngang 04m, chiều dài 60m). Đến năm 2018 thì ông P và bà A xảy ra mâu thuẫn về con đường do ông Lê Đức M bán đất cho ông P nhưng không nói cho gia đình bà A biết. Do đó, năm 2018 bà A khởi kiện ông P về con đường đi tại Ủy ban nhân dân xã T nhưng hai bên hòa giải không thành.

Do đó, bà A có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải mở phần đường đi có diện tích khoảng 240m² (chiều ngang 04m, chiều dài 60m) thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 37 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AM 479560, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01704, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay huyện B) cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 16/4/2008. Phần đất có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp với thửa đất số 166 của bà A; hướng Nam giáp đường đất; hướng Đông giáp thửa đất của ông P; hướng Tây giáp với phần đất bà A mua lại của ông Lê Đức M (chiều ngang 02m, chiều dài khoảng 60m) thuộc thửa đất số 315.

Bà A yêu cầu ông Lê Đức M chịu trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất là con đường chiều ngang 04m cho ông P, bởi vì ngày 08/11/2007, bà A đã mua của ông Lê Đức M chiều ngang 02m và ông Lê Đức M tự nguyện bỏ ra chiều ngang 02m cho gia đình bà A đi từ năm 2007 đến nay.

Bị đơn ông Hồ Văn P trình bày: Khoảng năm 2008 ông Hồ Văn P có nhận chuyển nhượng thửa đất số 315 có diện tích 15.4204m², thửa đất 164, 241, 170 tờ bản đồ số 37 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, trên đất trồng cây điều 02 năm tuổi. Sau đó, ông P chặt cây điều và trồng cây cao su và hàng bông, ông P có khoan giếng và xây nhà trên đất. Khi ông P nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Đức M thì không nghe ông Lê Đức M nói gì về việc thỏa thuận mua bán diện tích đất con đường đi như nguyên đơn trình bày. Ông P làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã T xác nhận đất không tranh chấp và ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông P vẫn có thiện chí để cho gia đình bà A sử dụng đất để đi nhờ, ông P không ngăn cản nhưng không đồng ý cho cập nhật lối đi này trên bản đồ địa chính do đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông P đồng ý mở cho gia đình bà A 01 lối đi với chiều ngang là 01m, chiều dài từ đầu dưới thửa 166 của bà A tiếp giáp thửa đất 315 và đi qua thửa đất 241 (Ở đầu dưới) để ra đường xe và yêu cầu bà A bồi hoàn giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện B.

Ông Hồ Văn P có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu bà A trả lại diện tích đất 200m² thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01404 ngày 29/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay Bắc Tân U) cấp cho ông P bởi vì quá trình canh tác bên bà A có lấn chiếm đất.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức M và bà Vũ Thị H trình bày: Năm 2007, vợ chồng ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H có mua thửa đất số 315, tờ bản đồ 37 của ông Nguyễn Văn M1, thửa đất số 315 giáp ranh với thửa đất của gia đình bà A. Giữa vợ chồng Lê Đức M, bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Văn M1 không có thỏa thuận về lối đi. Sau khi mua đất xong, do không có lối đi nên gia đình bà A có thỏa thuận với vợ chồng ông Lê Đức M và bà Vũ Thị H bỏ ra chiều ngang 02m và vợ chồng ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H chuyển nhượng cho bà A chiều ngang 02m từ thửa đất bà A ra đường công cộng với giá 4.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay nhưng chưa làm thủ tục tách sổ cho bà A do không đủ diện tích để tách thửa. Như vậy, phần đất của gia đình bà A có con đường chiều ngang 04m để đi ra đường công cộng và gia đình ông Lê Đức M đã nhận đủ tiền của bà A, tuy nhiên năm

2008, ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H lại chuyển nhượng hết lô đất thửa 315, tờ bản đồ 37 cho ông P trong đó có con đường đi chiều ngang 04m mà ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H đã chuyển nhượng cho bà Á vào năm 2007 là do ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H quên nhưng khi ông P chặt trầm thì bà Á có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T về lỗi đi. Do đó ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H có một phần trách nhiệm. Trường hợp Tòa án mở lối đi cho bà Á tại thửa đất số 315 của ông P thì ông Lê Đức M, bà Vũ Thị H đồng ý thanh toán lại cho ông P giá trị quyền sử dụng đất chiều ngang 02m, theo giá đất mà Hội đồng định giá Bắc Tân U đã định.

- Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K, Nguyễn Hữu K1, Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị U (chồng và con của bà Á) trình bày: Thống nhất như ý kiến của bà Nguyễn Thị Á.

- Ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Anh T1, ông Hồ Nhật T2 (vợ và con ông Hồ Văn P) trình bày: Bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Anh T1, ông Hồ Nhật T2 đồng ý với ý kiến của ông Hồ Văn P, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin từ chối tham gia tố tụng và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B (Văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 27/7/2023) có văn bản số 1125/UBND-NC ngày 11/4/2023, cho biết: Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01704 ngày 16/4/2008 cho hộ ông Hồ Văn P đối với thửa đất số 315 tờ bản đồ số 37 xã T được thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00530/QSĐĐ/TU ngày 12/5/2000 cho hộ ông Nguyễn Hữu K đối với thửa đất số 166 tờ bản đồ số 37 tại xã T được thực hiện theo quy định tại phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, thửa đất số 166 tờ bản đồ số 37 tại xã T không tiếp giáp đường đất do Nhà nước quản lý tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu bị đơn ông Hồ Văn P phải mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với lối đi có chiều ngang 04m, chiều dài là 57,3m (diện tích 229,02m²) thuộc một phần thửa đất số 164 tờ bản đồ 37 tại xã T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á với bị đơn ông Hồ Văn P đối với diện tích lối đi có chiều rộng cạnh hướng Nam (giáp đường đất) là 02m, chiều rộng cạnh hướng Bắc là 2,59m (giáp thửa 164), chiều dài cạnh hướng Đông là 57,30m (giáp thửa 164), chiều dài cạnh hướng Tây là 56,73m (giáp một phần thửa 164 và thửa 315), tổng diện tích lối đi là 113,5m² thuộc một phần thửa đất số 164 tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện B.

Ông **Hồ Văn P** có trách nhiệm mở lối đi riêng có chiều rộng cạnh hướng Nam (giáp đường đất) là 02m, chiều rộng cạnh hướng Bắc là 2,59m (giáp thửa 164), chiều dài cạnh hướng Đông là 57,30m (giáp thửa 164), chiều dài cạnh hướng Tây là 56,73m (giáp một phần thửa 164 và thửa 315), tổng diện tích lối đi là 113,5m² thuộc một phần thửa đất số 164 tờ bản đồ 37 tại **xã T** để hộ bà **Nguyễn Thị Á** có một lối đi riêng ra đường (có sơ đồ kèm theo).

Bà **Nguyễn Thị Á** có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý cập nhật đối với phần lối đi riêng có diện tích là 113,5m² thuộc một phần thửa đất số 164 tờ bản đồ 37 tại **xã T, huyện B**.

Ông **Hồ Văn P** có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý giảm diện tích đối với phần lối đi có diện tích là 113,5m² thuộc một phần thửa đất số 164 tờ bản đồ 37 tại **xã T** trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01704 ngày 16/4/2008 cấp cho ông **Hồ Văn P**.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Lê Đức M** có nghĩa vụ hoàn lại cho ông **Hồ Văn P** giá trị diện tích đất 113,5m² x 400.000 đồng, thành tiền là 45.400.000 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Hồ Văn P**.

Ghi nhận việc bà **Nguyễn Thị Á** giao lại cho ông **Hồ Văn P** các diện tích đất 235m² (cạnh hướng Đông) + diện tích 56,3m² (cạnh hướng Nam) + diện tích 2102m² (cạnh hướng Tây) thuộc một phần thửa đất số 166 sang thửa 315 và 164 tờ bản đồ 37 cho ông **Hồ Văn P** tại **xã T, huyện B**.

Hộ ông **Hồ Văn P** và hộ bà **Nguyễn Thị Á**, ông **Nguyễn Hữu K** có nghĩa vụ chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01704 ngày 16/4/2008 cấp cho ông **Hồ Văn P** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00530 ngày 12/5/2000 cho hộ ông **Nguyễn Văn K2** theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2023 nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và ngày 08/12/2023 bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 27/11/2023, Tòa án nhân dân huyện B xử sơ thẩm vụ án. Ngày 07/12/2023, bà **Á** kháng cáo và ngày 08/12/2023, ông **P** kháng cáo là trong hạn luật định.

Về nội dung: Bà **A** xác định trên 20 năm nay, gia đình bà phải đi qua thửa đất 315 bằng lối đi có chiều ngang 04m, chiều dài khoảng 60m để ra đường đi công cộng, không có lối đi nào khác. Lối đi này bà **A** đã có thỏa thuận 03 bên giữa các chủ đất cũ thửa 315 (ông **Nguyễn Văn M1**, ông **Lê Đức M**) vào năm 2007 nên yêu cầu ông **P** trả lối đi có chiều ngang 04m như thỏa thuận và ông **Lê Đức M** phải có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông **P**.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà **A**: Căn cứ vào “Bản xác định ranh giới ngày 08/11/2007 (bút lục 51), có cơ sở xác định giữa chủ đất cũ thửa 315 (ông **Nguyễn Văn M1**, ông **Lê Đức M**) và bà **A** có thỏa thuận về việc mở lối đi có chiều ngang 04m. Theo đó, ông **Lê Đức M** trừ ra 02m chiều ngang làm lối đi cho gia đình bà **A** và bà **A** trả cho ông **Lê Đức M** giá trị đất đối với 02m chiều ngang = 4.000.000 đồng. Bà **A** đã giao đủ tiền cho ông **Lê Đức M**. Việc này cũng được ông **Lê Đức M** thừa nhận. Ngày 21/3/2008, vợ chồng ông **Lê Đức M** chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 315 cho ông **P**, không trừ diện tích lối đi cho bà **A** và không cho ông **P** biết việc chừa 04m đất chiều ngang làm lối đi cho gia đình bà **A** là lối của ông **Lê Đức M**. Ông **P** không có lỗi trong vấn đề này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **A** là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại Đơn kháng cáo ngày 07/12/2023 (bút lục 247), bà **A** đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất 02m ngang do ông **Lê Đức M** tự nguyện làm lối đi cho gia đình bà **A**. Ý kiến này có lợi cho ông **Lê Đức M** nên ghi nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về phần 02m đất chiều ngang ông **M** tự bỏ ra để làm lối đi riêng cho gia đình bà **A** thì ông **M** không còn nghĩa vụ sau khi chuyển nhượng đất cho ông **P** để không chấp nhận yêu cầu của bà **A** đối với phần diện tích đất này là không phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà **A** là có cơ sở chấp nhận.

*Đối với kháng cáo của bị đơn ông **P***: Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên kháng cáo của bị đơn ông **P** không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: mở lối đi cho gia đình bà **A** có chiều ngang 04m; buộc ông **Lê Đức M** trả cho ông **P** giá trị quyền sử dụng đất 02m ngang; ghi nhận sự tự nguyện của bà **A** trả cho ông **P** giá trị quyền sử dụng đất 02m ngang.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị B**, ông **Hồ Nhật T2**, ông **Nguyễn Hữu K1**, ông **Nguyễn Hữu K**, ông **Lê Đức M**, bà **Vũ Thị H** và Ủy ban nhân dân huyện **B** có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm mở lối đi có chiều ngang 04m. Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại giá đất bồi hoàn là thấp so với giá đất thị trường và xem xét lại vị trí mở lối đi ở thửa đất số 315 cho phù hợp và chỉ đồng ý mở lối đi chiều ngang 02m. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải mở lối đi thuộc một phần thửa đất số 315 ở vị trí giáp với thửa đất số 166 của nguyên đơn và thửa đất số 164 của bị đơn là không phù hợp.

Xét thấy, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần các đương sự kháng cáo. Các đương sự thống nhất được vị trí mở lối đi thuộc một phần thửa đất 315 của bị đơn, tiếp giáp với thửa đất số 166 của nguyên đơn cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của các bên. Các đương sự chỉ còn tranh chấp về diện tích của lối đi, nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chiều ngang 3m hoặc 04m, bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi chiều ngang 02m.

Xét thấy, các đương sự thống nhất mở lối đi thửa đất số 315 của bị đơn thì nhận thấy thửa đất số 315 có diện tích rất lớn nếu mở lối đi chiều ngang 3m không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 nên cần phải mở lối đi chiều ngang 04m mới thuận tiện cho việc đi lại, không ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt hàng ngày và đủ diện tích tách thửa đồng thời phù hợp với Biên bản thỏa thuận xác định ranh giới ngày 08/4/2007 trước đây của chủ đất cũ ông **Nguyễn Văn M1** và vợ chồng ông **Lê Đức M** và bà **Vũ Thị H** với nguyên đơn bà **A**. Việc nguyên đơn đồng ý như ý kiến của bị đơn về vị trí mở lối đi khác, không phải như lối đi của Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định là hoàn toàn có lợi, đảm bảo quyền lợi nhất cho bị đơn, bởi lẽ không bị cắt đôi thửa đất của bị đơn, dễ dàng trong việc quản lý sử dụng đất, không làm giảm giá trị quyền sử dụng đất của bị đơn.

Về giá trị đất bị đơn cho rằng giá trị đất 400.000 đồng/m² mà Tòa án cấp sơ thẩm đã định là thấp. Do đó tại cấp phúc thẩm bị đơn có yêu cầu Hội đồng định giá tính định giá với giá trị 460.000 đồng/m². Cho nên phải áp dụng giá đất 460.000 đồng/m² để bồi thường cho bị đơn.

Theo vị trí mở lối đi có diện tích 206,9m² (chiều ngang 04m, chiều dài 54,43m + 54,28m) thuộc một phần thửa đất số 315 của bị đơn. Như vậy vợ chồng ông **Lê Đức M**, bà **Vũ Thị H** phải bồi hoàn giá trị đất cho bị đơn $\frac{1}{2}$ của diện tích 206,9m² có diện tích 103,45m² với số tiền 47.587.000 đồng. Nguyên đơn phải bồi hoàn cho bị đơn $\frac{1}{2}$ của diện tích 206,9m² có diện tích 103,45m² với số tiền 47.587.000 đồng. Do vợ chồng ông **Lê Đức M**, bà **Vũ Thị H** đã chuyển nhượng cho nguyên đơn lối đi chiều ngang 02m thì nay phải trả lại giá trị đất cho bị đơn. Còn lại chiều ngang 02m vợ chồng ông **Lê Đức M**, bà **Vũ Thị H** chừa ra để cho nguyên đơn làm lối đi ra đường công cộng nhưng nay thuộc đất của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho bị đơn là hoàn toàn phù hợp và đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Về các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Do đó sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp nhưng không phải hoàn trả cho người kháng cáo vì thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Á**.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Hồ Văn P**.
3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 27/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Á** về việc yêu cầu bị đơn ông **Hồ Văn P** phải mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông **Hồ Văn P** phải mở lối đi cho gia đình bà **Nguyễn Thị Á**, ông **Nguyễn Hữu K** với diện tích 206,9m² có chiều rộng cạnh hướng Nam (giáp đường đất) là 04m; chiều rộng cạnh hướng Bắc là 04m (giáp thửa 166); chiều dài cạnh hướng Đông là 54,43m (giáp thửa 135), chiều dài cạnh hướng Tây là 54,28m (giáp thửa 315), thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ 37 tại **xã T, huyện B** do ông **Hồ Văn P** đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 479560, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01704 ngày 16/4/2008 (có sơ đồ kèm theo).

Ông **Hồ Văn P** có trách nhiệm chặt bỏ các cây cao su có trên lối đi diện tích 206,9m², thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ 37 tại **xã T, huyện B** để tạo lối đi thông thoáng.

Buộc bà **Nguyễn Thị Á**, ông **Nguyễn Hữu K** phải bồi hoàn giá trị đất cho **Hồ Văn P** số tiền 47.587.000 đồng (bốn mươi bảy triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Buộc vợ chồng ông **Lê Đức M** và bà **Vũ Thị H** phải bồi hoàn giá trị đất cho ông **Hồ Văn P** số tiền 47.587.000 đồng (bốn mươi bảy triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng)

Bà **Nguyễn Thị Á** có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý cập nhật thêm lối đi có diện tích 206,9m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 37 tại **xã T, huyện B** cho bà **Nguyễn Thị Á**.

Ông **Hồ Văn P** có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý giảm diện tích 206,9m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 37 tại **xã T, huyện B** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01704 ngày 16/4/2008 cấp cho ông **Hồ Văn P**.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn P.

Buộc bà Nguyễn Thị Á giao trả lại cho ông Hồ Văn P diện tích đất 235m² (cạnh hướng Đông) + diện tích 56,3m² (cạnh hướng Nam) + diện tích 212m² (cạnh hướng Tây) thuộc một phần thửa đất số 166 tại xã T, huyện B.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01704 ngày 16/4/2008 cấp cho ông Hồ Văn P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00530 ngày 12/5/2000 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu K để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn P và hộ ông Nguyễn Hữu K theo quyết định của bản án.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á phải nộp số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), đã thanh toán. Ông Hồ Văn P phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), đã thanh toán.

5. Về chi phí tố tụng định giá tại cấp phúc thẩm số tiền 3.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Á và ông Hồ Văn P mỗi người phải nộp số tiền 1.500.000 đồng. Ông Hồ Văn P được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Bà Nguyễn Thị Á phải trả cho ông Hồ Văn P số tiền 1.500.000 đồng do ông Hồ Văn P đã tạm ứng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á và bị đơn ông Hồ Văn P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á và bị đơn ông Hồ Văn P là người cao tuổi được miễn án phí nên không có đóng tiền tạm ứng án phí do đó không phải hoàn trả án phí cho bà Nguyễn Thị Á và ông Hồ Văn P.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật được thi hành ngày./.

Nơi nhận:

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

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

Ngô Thị Bích Diệp