

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 195/2025/DS-PT

Ngày: 21-7-2025

V/v tranh chấp quyền
về lối đi qua

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân khu vực bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 972/2025/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số D, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số D, Khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

3. Bà Tô Kim H1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Hoàng Xuân B, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số E, Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Nam T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Bùi Thanh T2, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số B, Khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thanh T2: Ông Lê Nam T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Nam T1: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số D, ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Trương Ngọc L1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Dương Linh T3, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông T3: Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

4. Ông Trương Trung T4, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Văn Kim N1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số D, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

6. Bà Văn Kim N2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số D, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

7. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số I, đường V, khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2, bà N1, bà N3: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số D, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

8. Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Vắng mặt.

9. Ông Phạm Văn P1, sinh năm 1959 (chết năm 2022). Địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn P1: Bà Phạm Thị Mỹ C, sinh năm 1984; Bà Phạm Thị Mỹ H2, sinh năm 2005; Bà Phạm Thị Mỹ P2, sinh năm 1986; Bà Tô Kim H1, sinh năm 1965; Ông Ngô Minh H3, sinh năm 1963; Bà Phạm Thị Mỹ H4, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Số C, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

10. Ông Trương Tấn G, sinh năm 1944 (chết năm 2022). Địa chỉ: Số F, ấp B, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Tấn G: Bà Trương Cẩm T6, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long); Ông Trương Sơn H5, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long); Ông Trương Trung T4, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người làm chứng*: Ngân hàng N4 Chi nhánh Đ1. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Hồng T7 – Trưởng phòng Khách hàng. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T.

- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có kháng nghị.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bà T và thay mặt các nguyên đơn khác như bà H, bà H1, bà L trình bày:

Bà H, bà L, bà H1, bà T là những gia đình mua các thửa đất cùng tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre của bà Lê Thị Mỹ D gồm:

Bà Trương Ngọc L là chủ sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19 mua vào năm 2006 của bà Tô Kim H1. Trước đây bà H1 nhận chuyển nhượng phần đất này người có tên là C1 không rõ họ, tên, chỉ biết nguồn gốc đất là của bà Lê Thị Mỹ D chuyển nhượng qua nhiều chủ đất rồi bà L mới nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Bà Nguyễn Thị H mua thửa đất số 104 tờ bản đồ 19 mua vào năm 2008. Trường hợp của bà H thì cũng tương tự như của bà L chỉ biết nguồn gốc đất ban đầu là của bà Lê Thị Mỹ D chuyển cho nhiều chủ đất rồi bà H mới nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Bà Tô Kim H1 mua thửa đất số 50, tờ bản đồ số 19 mua vào năm 2001. Trường hợp của bà H1 cũng tương tự như của bà L chỉ biết nguồn gốc đất ban đầu là của bà Lê Thị Mỹ D chuyển cho nhiều chủ đất rồi bà H1 mới nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Bà Nguyễn Thị Thanh T mua thửa đất số 218, tờ bản đồ số 19 mua năm 2017 từ ông Phạm Minh L2 bà Nguyễn Thị Thúy K. Ông L2, bà K nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà Tô Kim H1. Bà Tô Kim H1 nhận chuyển nhượng phần đất này từ người có tên là C1. Bà T chỉ biết nguồn gốc ban đầu là của bà Lê Thị Mỹ D chuyển nhượng cho nhiều chủ đất rồi đến ông C1 sau đó thì bà là người cuối cùng nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Các thửa đất này đều tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Các thửa đất này từ đầu hẻm đến cuối hẻm là của gia đình bà Lê Thị Mỹ D. Bà D bán những phần đất bên trong cho các nguyên đơn. Khi chuyển nhượng,

bà D đã dành 1,5m ngang, dài khoảng 20 mét để làm đường đi chung cho các phần đất bên trong ra đường N.

Phần đất do bà D chừa làm đường đi chung này mặc dù không thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn kể cả của bà D nhưng đã tồn tại hơn 40 năm qua và là lối đi duy nhất ra đường N.

Về phần các nguyên đơn, trước khi mua đất đã đi trích lục và thấy có tồn tại con hẻm rộng 1,5m ra lộ 885 nên các nguyên đơn mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã vào ở ổn định và sử dụng lối đi này để ra đường N.

Đến năm 2021, các nguyên đơn được biết bà D bán phần đất mặt tiền lộ 885 (thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19) có chứa phần đường đi 1,5 mét bề ngang con hẻm này cho ông Lê Nam T1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông T1 đã làm 02 cửa lưới B40 rào chắn ở đầu hẻm và cuối đất ông T1 không cho các hộ bên trong đi. Các nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu hòa giải đến ủy ban nhân dân Phường H7 nhưng ông T1 và vợ là bà T2 không đồng ý thỏa thuận.

Hiện tại, việc ông Trần R lối đi như vậy khiến các nguyên đơn không còn con đường nào khác để ra vào phần đất của mình, các nguyên đơn còn được biết ông T1 còn có dự kiến xây nhà bít luôn phần lối đi này. Do đó, việc các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi hiện tại là phù hợp quy định.

Vì thế, nay các nguyên đơn làm đơn này yêu cầu Tòa án xem xét tuyên buộc ông Lê Nam T1 bà Bùi Thanh T2 phải mở lại cho chúng tôi lối đi có diện tích $26,2m^2$, thuộc một phần thửa đất số 107 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre, vị trí tính từ đầu đất thuộc thửa 104 tờ bản đồ số 19 do bà Nguyễn Thị H đứng tên tiếp giáp với thửa đất số 107 do ông Lê Nam T1 đứng tên ra đến đường N có diện tích qua đo đạc thực tế là $26,2m^2$ theo kết quả đo đạc ngày 20/9/2024. Các nguyên đơn không đồng ý hoàn lại giá trị đất làm lối đi cho ông T1 và bà T2 vì phần lối đi này là của bà D đã chừa làm lối đi chung cho các nguyên đơn.

Các nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc ngày 26/3/2024, đồng ý với kết quả đo đạc bổ sung ngày 30/9/2024 và đồng ý với kết quả định giá tài sản, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà H, bà L, bà H1 thống nhất với lời trình bày của ông B và không có ý kiến bổ sung.

Theo bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1, bà T2 không đồng ý. Ông T1, bà T2 khẳng định đất là đất nhà ở không phải đường đi. Ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 từ bà Lê Thị Mỹ D vào năm 2022. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà D nói là đất không phải đường đi. Giữa ông T1, bà T2 và bà D có làm một văn bản với nội dung khẳng định đất không phải đường đi. Bà D nói là sẽ để cho các nguyên đơn đi cho đến khi bà D già yếu thì bà và ông T2 sẽ toàn quyền quản lý sử dụng. Trong văn bản mà ông T1, bà T2 ký với bà D thì chỉ nói là cho đi trên đất, không nói là cho đi diện tích là bao nhiêu. Từ thời điểm thời điểm lập văn bản thỏa thuận với bà D cho đến nay thì ông T1, bà T2 vẫn để cho các nguyên đơn đi mà không có ngăn cản gì. Vào năm 2023 thì ông T1, bà T2 có làm 02 cửa rào lưới B40 nhằm mục đích là đảm bảo an ninh. Các nguyên đơn vẫn có thể sử dụng để đi bình thường ra tỉnh lộ 885. Chỉ có tối là ông T1, bà T2 khóa lại còn buổi sáng vẫn để cho các nguyên đơn sử dụng bình thường.

Tính đến thời điểm hiện tại thì các nguyên đơn vẫn đi trên đường đi này ra lộ cộng cộng. Đối với việc các nguyên đơn cho rằng ông T1, bà T2 dự kiến xây dựng công trình kiến trúc trên phần đất này thì ông T1, bà T2 đúng là có dự kiến xây dựng nhà ở trên phần lối đi này.

Trường hợp ông T1, bà T2 xây nhà trên phần đất này thì các nguyên đơn vẫn còn lối đi ra lộ công cộng có chiều dài khoảng 10m, chiều rộng khoảng 2m nó nằm sát nhà của ông T1, bà T2 và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tô Kim H1.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở lối đi cho các nguyên đơn theo diện tích mà các nguyên đơn yêu cầu thì phải hoàn trả lại tiền giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích mà các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi với giá thị trường

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà T2 có đơn yêu cầu phản tố để ngày 04/4/2024 yêu cầu:

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì ông T1, bà T2 yêu cầu bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Lê Thị Mỹ D có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử

dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 5m² hiện đang là tiệm hớt tóc với số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/10/2024 và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của ông T1, bà T2 vẫn giữ nguyên ý kiến đồng ý mở cho các nguyên đơn là bà H, bà L, bà H1, bà T lối đi có diện tích 19,3m² thuộc thửa tạm là thửa 107a+107b, tờ bản đồ số 19. Đất tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo kết quả đo đạc ngày 30/9/2024 và yêu cầu bồi hoàn giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Ông T1, bà T2 đồng ý tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập các tài liệu, chứng cứ khác theo quy định pháp luật

Đồng thời, ông T1, bà T2 xin rút lại yêu cầu phản tố ngày 04/4/2024 của ông T1, bà T2.

Ông T1, bà T2 thống nhất kết quả đo đạc ngày 23/8/2024, đồng ý với kết quả đo đạc bổ sung ngày 30/9/2024 và đồng ý với kết quả định giá tài sản, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 trình bày:

Đối với các phần đất mà các nguyên đơn, bị đơn đang quản lý sử dụng thì có nguồn gốc của bà Lê Thị Mỹ D hay không thì người đại diện theo uỷ quyền không nắm rõ.

Vào ngày 21/3/2022, bà D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 99,7m² thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19. Đất tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Nam T1. Khi thực hiện việc chuyển nhượng bà D có nói cho ông T1 biết về việc các hộ phía sau đi trên đất ra lộ công cộng và giữa bà D, ông T1 có lập tờ cam kết với nội dung ông T1 tiếp tục cho các hộ dân phía sau đi ra lộ công cộng. Ông T1 cũng đồng ý việc này. Sau khi chuyển nhượng thì ông T1 vẫn tiếp tục cho các hộ dân phía sau đi ra lộ công cộng nhưng hiện nay không biết vì lý do gì mà ông T1 rào chắn lối đi.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà D và ông T1 đã hoàn tất. Bà D không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Đối với ý kiến của các bị đơn về việc yêu cầu bà D cùng với các nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị đất tương ứng với diện tích mà các nguyên đơn yêu cầu thì bà D không đồng ý vì lý do bà D đã chuyển nhượng đất cho ông T1. Khi

chuyển nhượng thì ông T1 cũng biết là có các hộ dân đi trên phần đất mà ông T1 nhận chuyển nhượng và đồng thời bà D không sử dụng phần đất này làm lối đi vào đất của bà D vì bà D không còn phần đất nào trên thửa đất số 19.

Bà D đồng ý với các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Trung T4 trình bày:

Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và ý kiến trình bày của các nguyên đơn khác.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc ngày 26/3/2024, đồng ý với kết quả đo đạc bổ sung ngày 30/9/2024 và đồng ý với kết quả định giá tài sản, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T5 trình bày:

Tiệm hót tóc của ông cất năm 1963. Thời điểm năm 1963 thì chủ thửa đất số 107 là cha của ông là ông Phạm Bá T8. Sau này nhà nước thu hồi rồi cấp lại cho người dân. Sau đó, thì bà Lê Thị Mỹ D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19. Lý do bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đất của bà D nằm ngoài lộ giới. Phần tiệm hót tóc của ông nằm trong lộ giới.

Nguyên nhân tiệm hót tóc của ông có một phần nằm trong một phần thửa đất số 107 của bà Lê Thị Mỹ D và một phần thửa đất số 258 của bà Phạm Kim X là do trước đây chiến tranh thì gia đình chạy ra phần đất đang làm tiệm hót tóc. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D thì vào năm 1991 giữa ông và bà D không có thỏa thuận là ông không có thuê đất của bà D mà hằng năm ông sẽ phụ bà D số tiền 200.000 đồng để đóng thuế cho nhà nước. Bà D nhận số tiền này hơn 30 năm tính từ năm 1991.

Sau khi bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 thì giữa ông và ông T1, bà T2 không có thỏa thuận thuê, mượn đất hay đóng thuế đất gì. Hằng năm, hàng tháng ông cũng không có giao tiền bạc gì cho ông T1, bà T2. Ông khẳng định là tiệm hót tóc của ông hiện đang nằm một phần trên thửa đất số 258 và một phần nằm trên thửa đất số 107.

Đối với yêu cầu của ông T1 về việc mở lối đi theo đường thẳng từ đất của bà H qua một phần tiệm hót tóc của ông thì ông không đồng ý với yêu cầu của ông T1. Trường hợp Tòa án giao phần diện tích 4.2m² là một phần đất có tiệm

hớt tóc của ông cho ai quản lý sử dụng làm lối đi thì phải có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tiệm hớt tóc cho ông.

Ông T5 thống nhất với kết quả định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ mà Toà án thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn P1 là bà Phạm Thị Mỹ C, bà Phạm Thị Mỹ H2, bà Phạm Thị Mỹ H6 cùng thống nhất trình bày:

Bà Phạm Thị Mỹ C, bà Phạm Thị Mỹ H2, bà Phạm Thị Mỹ H6 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tô Kim H1 và không có ý kiến nào khác. Bà C, bà H2, bà H6 không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này nên yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đây là ý chí tự nguyện của các bà, không bị ai cưỡng ép, ép buộc.

Quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn G là bà Trương Cẩm T6, bà ông Trương Sơn H5 cùng thống nhất trình bày:

Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 19. Đất Toạ lạc tại Phường H, thành phố B thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Trương Trung T4. Ông, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ hay tranh chấp gì trong vụ án này yêu cầu Toà án không đưa ông, bà tham gia tố tụng trong vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 254, khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc yêu cầu ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 có nghĩa vụ mở phần lối đi trên thửa đất số là 107, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 có nghĩa vụ mở cho bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 19,3m² thuộc thửa tạm là 107a + 107b, tờ bản

đồ số 19, đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ thửa đất kèm theo là một bộ phận không thể tách rời của Bản án)

3. Buộc ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 cổng rào có kết cấu khung lưới B40 nằm trên phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là $19,3m^2$ thuộc thửa tạm là 107a + 107b, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024;

4. Buộc bà Trương Ngọc L, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 giá trị quyền sử dụng đất là 772.000.000 (bảy trăm bảy mươi hai triệu) đồng.

5. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Nam T1 đối với phần diện tích làm lối đi mà bà Trương Ngọc L, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng.

Bà Trương Ngọc L, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Nam T1 đối với phần lối đi mà bà Trương Ngọc L, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị H được sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N3 có quyền đăng ký việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là $19,3m^2$ thuộc thửa tạm là 107a + 107b, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố ngày 04/4/2024 của ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và thi hành bản án.

Ngày 27/12/2024, các nguyên đơn - bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu không buộc các nguyên đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất sử dụng làm lối đi qua là 772.000.000 đồng.

Ngày 20/01/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đối với nội dung buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn giá trị của lối đi,

giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do có tình tiết mới là phần đất thửa 107 đã được ông Lê Nam T1 thế chấp vay tại Ngân hàng N4 Chi nhánh Đ1.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre (Nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long) và đề nghị của các nguyên đơn. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và kháng cáo của các nguyên đơn - bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị, các nguyên đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 26,2m² thuộc thửa tạm là 107b, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 quản lý, sử dụng. Các đương sự thừa nhận phần đất yêu cầu mở lối đi có nguồn gốc từ bà Lê Thị Mỹ D. Quá trình sử dụng các nguyên đơn đều đi trên phần đất trước đây của

bà D nhưng sau này bà D đã chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19, hiện tại ông T1 và bà T2 đang quản lý sử dụng. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông T1, bà T2 đồng ý mở lối đi trên thửa đất số 107 cho bà H, bà H1, bà L, bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng để làm lối đi ra đường N. Do vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 5 và 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định các tình tiết, sự kiện này không cần phải chứng minh và đồng thời căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn, chấp nhận yêu cầu mở lối đi của các nguyên đơn - bà H, bà L, bà T và bà H1 trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông T1, bà T2 quản lý sử dụng.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và kháng cáo của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp chứng cứ mới là hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 107 vào ngày 21/3/2023. Theo đó phần đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) được dùng làm tài sản thế chấp để ông T1, bà T2 vay Ngân hàng số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

Xét thấy phần đất phía đông nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có diện tích diện tích 26,2m², thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Nam T1 và bà Bùi Thanh T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 7109-LAV-2023 ngày 21/3/2023 được ký kết giữa Ngân hàng N4 - Chi nhánh Đ1 với ông Lê Nam T1, bà Bùi Thanh T2 thì thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 ông T1, bà T2 dùng làm tài sản thế chấp để vay số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Đây là chứng cứ mới do phía bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N4 - Chi nhánh Đ1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Việc giải quyết yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 là tài sản thế chấp có ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó cần hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long) để giải quyết lại theo thủ tục chung và đưa Ngân hàng N4 - Chi nhánh Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, giao hồ sơ về lại Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, do hủy bản án sơ thẩm nên các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các nguyên đơn bà Trương Ngọc L, bà Nguyễn Thị H, bà Tô Kim H1, bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Tô Kim H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0005571 ngày 14/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0005572 ngày 14/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án. Chi phí tố tụng 610.000 (sáu trăm mười nghìn) đồng phát sinh trong quá trình xét xử phúc thẩm, các nguyên đơn đã nộp xong sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Phòng TT, KT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Phận