

Bản án số: 303/2024/DS-PT

Ngày: 23-07-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

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: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 07 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 425/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 759/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1959; Có mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn B – Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L

2. Các bị đơn:

2.1. Bà Võ Kim C, sinh năm 1962; Vắng mặt

2.2. Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1970; Có mặt.

2.3. Ông Đặng Thanh D, sinh năm 1978; Có mặt.

2.4. Bà Phan Kim L, sinh năm 1964; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ô khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1995; Địa chỉ: A Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 05/06/2024). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hà Văn Ú, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Có mặt.

3.2. ông Võ Hoàng T1, sinh năm 1962; Vắng mặt

3.3. Bà Võ Hoàng Yến N, sinh năm 1999; Vắng mặt

3.4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1964; Vắng mặt

3.5. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1968; Vắng mặt

3.6. Ông Võ Thành V, sinh năm 1986; Vắng mặt

3.7. Bà Trương Thị Linh H1, sinh năm 1990; Vắng mặt

3.8. Võ Hoàng Đức H2, sinh năm 2013;

3.9. Võ Hoàng Minh T3, sinh năm 2016;

Người đại diện hợp pháp của cháu H2, T3: Ông Võ Văn T4 và bà Trương Thị Linh H1 (là cha đẻ và mẹ đẻ);

3.11. Ông Võ Văn T4, sinh năm 1990; Vắng mặt

3.12. Bà Thạch Thị Kiều M, sinh năm 1990; Vắng mặt

3.13. Võ Thành T5, sinh năm 2016;

Người đại diện hợp pháp của cháu T5: Ông Võ Văn T4 và bà Thạch Thị Kiều M (là cha đẻ và mẹ đẻ);

3.14. Ông Trần Văn T6, sinh năm 1964; Vắng mặt

3.15. Ông Trần Phú G, sinh năm 1987; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ô3 K, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Phan Kim L, ông Đặng Thanh D và bà Nguyễn Thị Vân A.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà T trình bày:

Ngày 30/3/1995, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn T7 thửa đất 191, tờ bản đồ số 13, diện tích 360m² (15m x 24m), loại đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 28/4/2004, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng, hiện trạng thửa đất trên là đất ruộng, bỏ trống và bị trũng, mặc dù đất đã chuyển mục đích sử dụng lên thổ, không có đường đi, chỉ có 1 bờ ranh

nhỏ kích thước chiều ngang khoảng 0,5m; là ranh giới giữa các đám ruộng với nhau.

Khoảng năm 1999, bà tiến hành san lấp toàn bộ thửa đất 191 cho đường đi bằng phẳng thì bị một số người ngăn cản (bà không nhớ rõ người nào vì thời gian đã quá lâu) nên bà không tiến hành san lấp được mà chừa lại đường đi chiều ngang khoảng 2m. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà có cho các hộ dân bên trong đi nhờ trên một phần đất có chiều ngang khoảng 2m, dài 15m thuộc thửa 191, họ sử dụng để đi từ nhà, đất của họ ra đường công cộng. Ngoài lối đi này ra, bà không biết các hộ dân bên trong còn lối đi nào khác không. Khoảng năm 2020, bà tiến hành san lấp đường đi 2m để xây dựng nhà ở cho các con thì những hộ dân bên trong ngăn cản. Bà có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn H hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà khởi kiện tại Tòa án.

Bà thống nhất với M1 trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 (sau đây gọi chung là M1 trích đo địa chính số 134-2022) và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022 (sau đây gọi chung là M1 trích đo phân khu ngày 28/6/2022).

Yêu cầu khởi kiện của bà như sau: Yêu cầu chủ sử dụng của các thửa đất 191 (bà L), 772 (bà Vân A), 834 (ông D), 833 (bà C) phải trả cho bà diện tích đất 30,5m² thuộc mpt 191, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An ký hiệu khu A của Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022. Trường hợp Tòa án giữ nguyên diện tích đất tại khu A làm lối đi cho các chủ sử dụng đất liên kề, bà yêu cầu chủ sử dụng của các thửa 191 (bà L), 772 (bà Vân A), 834 (ông D), 833 (bà C) phải liên đới bồi hoàn cho bà số tiền 271.450.000 đồng theo kết quả định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Đặng Thanh D; bị đơn bà Phan Kim L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim C và bà Nguyễn Thị Vân A thống nhất trình bày:

Các ông bà hiện cư trú tại Ô, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông D là chủ thửa đất 834, bà L là chủ thửa đất 192, bà C (vợ ông T1) là chủ thửa đất 833, bà Vân A là chủ thửa đất 772, các thửa đất này cùng thuộc tờ bản đồ số 13. Bà L cư trú trên thửa đất 192 từ trước năm 1975, bà Vân A chưa sử dụng đất và chưa xây nhà, thỉnh thoảng có sử dụng đường đi để vào thăm đất, bà C sử dụng đất từ năm 2011.

Hiện nhà và đất của các ông bà đang bị vây bọc bởi các bất động sản liên kề. Muốn ra đường công cộng, các ông bà phải đi trên 1 lối đi, trong đó có đi ngang qua phần đất ký hiệu khu A của Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 thuộc 1 phần thửa 191, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ô3 K, thị trấn H, huyện Đ do bà Trần Thị T đứng tên trên giấy CNQSD đất. Lối đi này hình thành từ trước năm 1975, ngày xưa là đường xe bò, chiều ngang khoảng 2m, gia đình các ông bà cũng như các chủ đất trước đã sử dụng từ trước năm 1975 để đi từ nhà, đất của mình ra đường công cộng, vị trí lối đi tiếp giáp phần đất bên hông phần đất còn lại của bà Trần Thị T. Ngoài lối đi này, các ông bà không còn

lối đi nào khác để ra đường công cộng vì đến nhà bà L đã là ngõ cụt. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là lối đi chung từ trước năm 1975 đến nay.

Bị đơn ông Võ Hoàng T1 có yêu cầu phản tố như sau: Tuyên công nhận phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung. Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu công nhận đường đi chung của ông thì ông yêu cầu tòa án mở lối đi qua phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung.

Bị đơn ông Đặng Thanh D có yêu cầu phản tố như sau: Tuyên công nhận phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834 vị trí khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 134-202 Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung. Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu công nhận đường đi chung của ông thì ông yêu cầu tòa án mở lối đi qua phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834 vị trí khu D theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung.

Bị đơn bà Phan Kim L có yêu cầu phản tố như sau: Tuyên công nhận phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834 vị trí khu D; phần đất có diện tích 19,9m², thuộc một phần thửa 772 vị trí khu E theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung là đường đi chung. Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu công nhận đường đi chung của bà thì bà yêu cầu tòa án mở lối đi qua phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833, vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m², thuộc thửa 834, vị trí khu D; phần đất có diện tích 19,9m², thuộc một phần thửa 772, vị trí khu E thuộc một phần thửa 834 theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Vân A có yêu cầu độc lập: Tuyên công nhận phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834 vị trí khu D; phần đất có diện tích 19,9m² theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung là đường đi chung.

Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu công nhận đường đi chung của bà thì bà yêu cầu tòa án mở lối đi qua phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833, vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m², thuộc thửa 834, vị trí khu D theo theo Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung.

Các ông bà thống nhất với M1 trích đo địa chính số 134-2022 và Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022. Do các ông bà không đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất tại khu A cho nguyên đơn nên đối với kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 20/7/2023 của Hội đồng định giá nhà nước tại huyện Đ, các ông bà không có ý kiến; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng ý giữ nguyên diện tích đất làm lối đi tại vị trí C, D, E của Mảnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022; không yêu cầu bồi thường giá trị liên quan đến diện tích đất tại vị trí C, D, E trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim C trình bày: Bà là vợ của ông Võ Hoàng T1, thửa đất 833 hiện do bà đứng tên trên giấy CNQSD đất, là tài sản chung của bà và ông T1. Do nguyên đơn khởi kiện ông T1 và ông T1 đã có đơn yêu cầu phản tố nên bà không có yêu cầu độc lập và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn U trình bày: Ông là chồng của bà T, ông thống nhất toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu của bà T, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Nguyễn Văn B trình bày: Theo tài liệu, chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp thể hiện giấy CNQSD đất thửa 192 của bà L; thửa 772 của bà Vân A, thửa 834 của ông D; thửa 833 của bà C đều không có lối đi hiện hữu trước đất. Chủ sử dụng các thửa đất 192, 772, 833, 834 sử dụng khu A của Mảnh trích đo phân khu được đính kèm Mảnh trích đo số 134-2022 làm lối đi để đi ra đường công cộng là do được sự đồng ý của bà T. Tại Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện diện tích đất tại khu A thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chủ sử dụng các thửa đất 192, 772, 833, 834 phải trả lại diện tích đất tại khu A cho nguyên đơn. Trường hợp, HĐXX giữ nguyên diện tích đất tại khu A làm lối đi thì buộc chủ sử dụng các thửa đất 192, 772, 833, 834 phải liên đới trả giá trị cho nguyên đơn theo kết quả định giá là 271.450.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tiến hành thụ lý vụ án và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật Dân 2015; các Điều 171 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L, bà Võ Kim C, bà Nguyễn Thị Vân A.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L đối với bà Trần Thị T;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Vân A đối với bà Trần Thị T.

1.1. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất làm lối đi cho hộ gia đình ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Vân A, bà Võ Kim C tại các vị trí đất ký hiệu khu A, diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191; ký hiệu khu C, diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833; ký hiệu khu D, diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834; ký hiệu khu E, diện tích đất 19,9m² thuộc một phần thửa 772; đều thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022.

1.2. Vị trí, hiện trạng, diện tích, hình thể của lối đi thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022.

2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T, bà Võ Kim C, ông Đặng Thanh D, bà Nguyễn Thị Vân A đối với phần đất lối đi mà hộ gia đình ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L, bà Võ Kim C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Vân A, bà Võ Kim C được quyền sử dụng tại các vị trí đất được ký hiệu tại khu A, diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191; ký hiệu khu C, diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833; ký hiệu khu D, diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834; ký hiệu khu E, diện tích đất 19,9m² thuộc một phần thửa 772; đều thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022.

Các đương sự và các hộ dân phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật đất đai quy định.

Không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Buộc các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Kim C liên bồi hoàn cho bà Trần Thị T số tiền 271.450.000 đồng (mỗi người chịu 67.862.500 đồng)

4. Về chi phí tố tụng: Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Hoàng T1 phải liên đới trả cho bà Trần Thị T số tiền 27.500.000 đồng (mỗi người phải chịu số tiền 6.875.000 đồng).

5. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Hoàng T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, bà Phan Kim L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0008516 ngày 18/4/2023; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, bà Nguyễn Thị Vân A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0004194 ngày 02/8/2023; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, bà Võ Hoàng T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 008517 ngày 18/4/2023; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, bà ông Đặng Thanh D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0008515 ngày 18/4/2023; đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Hoàng T1 đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phan Kim L, ông Đặng Thanh D và bà Nguyễn Thị Vân A kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Phan Kim L, ông Đặng Thanh D và bà Nguyễn Thị Vân A vẫn giữ nguyên kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An giữ nguyên kháng nghị.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Trong phân tranh luận:

Bà Nguyễn Thị Ngọc S đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Thanh D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ để xác định là lỗi đi đang tranh chấp theo bản đồ trước đây có thể hiện là lỗi đi hay không.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Nguyễn Văn B trình bày: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

buộc chủ sử dụng các thửa đất 192, 772, 833, 834 phải trả lại diện tích đất tại khu A cho nguyên đơn. Trường hợp, HĐXX giữ nguyên diện tích đất tại khu A làm lỗi đi thì buộc chủ sử dụng các thửa đất 192, 772, 833, 834 phải liên đới trả giá trị cho nguyên đơn theo kết quả định giá là 271.450.000 đồng. Ông không đồng ý tiếp tục tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ như bên phía bị đơn yêu cầu vì thời gian tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ nhưng không thu thập thêm được gì, nên đề nghị căn cứ các chứng cứ thu thập được trong thời gian qua để xét xử tiếp vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng nghị của Viện KSND tỉnh L, thấy rằng: Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2020, bà Trần Thị T xác định khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D và bà Phan Kim L. Tòa án thụ lý vụ án, xác định ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L là bị đơn là phù hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tại đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện ngày 04/7/2022, bà Trần Thị T căn cứ Mạnh trích đo địa chính xác định lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Kim C, ông Đặng Thanh D, bà Nguyễn Thị Vân A và bà Phan Kim L phải trả cho bà T diện tích đất 30,5m².

Từ việc xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà T, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại tư cách bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cụ thể: xác định bà Võ Kim C và bà Nguyễn Thị Vân A là bị đơn; xác định ông Võ Hoàng T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án vẫn xác định ông ông Võ Hoàng T1 là bị đơn và xác định bà Võ Kim C, bà Nguyễn Thị Vân A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo đúng quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191, vị trí khu A và phần đất có diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833 vị trí khu C và phần đất có diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834 vị trí khu D; phần đất có diện tích 19,9m², thuộc một phần thửa 772 vị trí khu E theo Mạnh trích đo phân khu ngày 28/6/2022 đính kèm Mạnh trích đo số 134-2022 là đường đi chung. Bản án sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời buộc ông T1, bà L, ông D, bà V1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là phù hợp.

Tuy nhiên, đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T, bản án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, xác định diện tích đất tại khu A thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, đồng thời buộc chủ sở hữu

bất động sản gồm các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Kim C hưởng quyền về lối đi qua phải liên đới đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền là bà Trần Thị T số tiền 271.450.000 đồng (mỗi người chịu 67.862.500 đồng). Nhưng bản án không đề cập phần án phí dân sự sơ thẩm buộc các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Kim C phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là chưa đảm bảo đúng quy định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, được quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Theo quy định, các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Kim C phải chịu án phí đối với số tiền phải hoàn trả giá trị đất cho bà Trần Thị T là $271.450.000đ \times 5\% = 13.572.500$ đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L và bà Nguyễn Thị Vân A. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện KSND tỉnh L. Căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Phan Kim L, ông Đặng Thanh D và bà Nguyễn Thị Vân A kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có xin vắng mặt. Ông Võ Hoàng T1 và bà Võ Kim C vắng mặt nhưng đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An liên quan đến nội dung bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo và kháng nghị.

[4] Về nội dung kháng cáo: Xét nguồn gốc thửa 191 là của ông Lương Văn T8 chuyển nhượng cho bà T vào ngày 30/3/1995. Ngày 04/10/2003, bà T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 191, được Ủy ban nhân dân thị trấn H xác nhận ngày 25/5/2004; được Phòng Nông nghiệp – địa chính kiểm duyệt ngày 09/8/2004 và đã được cấp giấy CNQSD đất số 2612QSDĐ/4005 ngày 24/8/2004.

Theo lời trình bày thống nhất của các đương sự và M1 trích đo địa chính số 134-2022 thể hiện vị trí của các thửa đất và chủ sử dụng các thửa đất lần lượt như sau: Thửa 191 của bà Phan Kim L, thửa 772 của bà Nguyễn Thị Vân A, thửa 834 của ông Đặng Thanh D và thửa 833 của bà Võ Minh C1 muốn đi ra đường công cộng đều phải đi qua diện tích đất thuộc Khu A (mpt thửa 191) của M1 trích đo.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy CNQSD đất các thửa 834, 833, 772 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp đính kèm Công văn số 10080/UBND -NC ngày 09/8/2023, các trích lục bản đồ địa chính của các thửa đất này đều không thể hiện có lối đi trước đất. Tại Công văn số 11383/UBND-NC ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện *“phần lối đi thuộc một phần thửa 191, tờ bản đồ số 13 do bà Trần Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không do Ủy ban nhân dân thị trấn H quản lý”*.

Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều cho rằng, khi nhận chuyển nhượng các thửa đất, đã có lối đi hiện hữu và sử dụng lối đi từ đó đến nay nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh, phần diện tích các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng làm lối đi là đường công cộng. Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập bản đồ trước đây có thể hiện lối đi có chiều ngang khoảng 02 m trên phần diện tích đất tranh chấp hay không, nhưng cũng không thu thập được nên việc cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 30,5m² (khu A của Mảnh trích đo) thuộc mpt 191, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T là có căn cứ.

Về xem xét quyền về lối đi qua đối với bất động sản liền kề tại khu A của Mảnh trích đo: Do đã xác định diện tích đất tại khu A thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T; chủ sử dụng các thửa đất 834, 833, 772, 192 phải sử dụng diện tích đất tại khu A để đi ra đường công cộng và đây là lối đi duy nhất và bà T cũng đồng ý để các đương sự như bà A, ông D, bà L và vợ chồng ông T1 – bà C1 sử dụng làm lối đi, nên căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự, HĐXX quyết định giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất làm lối đi cho các hộ gia đình nêu trên. Tuy nhiên, về việc hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T cấp sơ thẩm buộc các đương sự bà A, ông D, bà L và vợ chồng ông T1 – bà C1 phải liên đới đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền là bà Trần Thị T số tiền 271.450.000 đồng theo kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2023 của Hội đồng định giá huyện Đ là chưa phù hợp, bởi lẽ quyền sử dụng đất nêu trên bà T chỉ bị hạn chế quyền sử dụng đất, ngoài các đương sự được quyền sử dụng làm lối đi thì bà T cũng được quyền đi lại trên đó và cũng chính bà T thừa nhận là trong phần đất tranh chấp trước đây có đoạn bờ ranh có chiều ngang khoảng 0,5m. Do đó Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu này của bà T và buộc các bị đơn phải liên đới hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà T số tiền 160.000.000 đồng.

[5] Xét kháng nghị của Viện KSND tỉnh L:

Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Võ Hoàng T1, bà Võ Kim C và bà Nguyễn Thị Vân A là có căn cứ nên được chấp nhận và được xác định lại, cụ thể: Ông Võ Hoàng T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, còn bà Nguyễn Thị Vân A và bà Võ Kim C là bị đơn trong vụ án này và về cách tính án phí cho các bị đơn như Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nhận định là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ các căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn xét xử phúc thẩm là 3.000.000 đồng, ông Đặng Thanh D tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L và bà Nguyễn Thị Vân A không phải chịu.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 293 và 296 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Kim L, ông Đặng Thanh D và bà Nguyễn Thị Vân A.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật Dân 2015; các Điều 171 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L, bà Võ Kim C, bà Nguyễn Thị Vân A.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L đối với bà Trần Thị T;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Vân A đối với bà Trần Thị T.

1.1. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất làm lối đi cho hộ gia đình ông Võ Hoàng T1 – bà Võ Kim C, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L và bà Nguyễn Thị Vân A tại các vị trí đất ký hiệu khu A, diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191; ký hiệu khu C, diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833; ký hiệu khu D, diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834; ký hiệu khu E, diện tích đất 19,9m² thuộc một phần thửa 772; đều thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt

ngày 05/4/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022.

1.2. Vị trí, hiện trạng, diện tích, hình thể của lối đi thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022.

2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T, bà Võ Kim C, ông Đặng Thanh D, bà Nguyễn Thị Vân A đối với phần đất lối đi mà hộ gia đình ông Võ Hoàng T1, ông Đặng Thanh D, bà Phan Kim L, bà Võ Kim C và bà Nguyễn Thị Vân A được quyền sử dụng tại các vị trí đất được ký hiệu tại khu A, diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa đất 191; ký hiệu khu C, diện tích 9,4m² thuộc một phần thửa 833; ký hiệu khu D, diện tích 9,2m² thuộc một phần thửa 834; ký hiệu khu E, diện tích đất 19,9m² thuộc một phần thửa 772; đều thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 134-2022 ngày 17/01/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 28/6/2022.

Các đương sự và các hộ dân phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật đất đai quy định.

Không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Buộc các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Kim C liên đới bồi hoàn cho bà Trần Thị T số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng). Tương ứng mỗi người chịu 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng)

4. Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Kim C phải liên đới trả cho bà Trần Thị T số tiền 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Tương ứng mỗi người phải chịu số tiền 6.875.000 đồng (sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

5. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

6.1. Về phần án phí dân sự sơ thẩm:

6.1.1. Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, ông Võ Hoàng T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu không được

chấp nhận. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Phan Kim L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0008516 ngày 18/4/2023; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Vân A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0004194 ngày 02/8/2023; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, ông Võ Hoàng T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 008517 ngày 18/4/2023; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí, ông Đặng Thanh D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0008515 ngày 18/4/2023; điều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D, Võ Hoàng T1 đã nộp xong.

6.1.2. Các ông bà Phan Kim L, Nguyễn Thị Vân A, Đặng Thanh D và bà Võ Kim C mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm là 2.000.000 đồng đối với nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Phan Kim L, Đặng Thanh D và Nguyễn Thị Vân A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Phan Kim L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Phiếu thu số 0005656 ngày 13/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Hoàn lại cho ông Đặng Thanh D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Phiếu thu số 0005667 ngày 14/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Vân A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Phiếu thu số 0005657 ngày 13/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

[7] Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

[8]. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Đức Hòa;
- CCTHADS huyện Đức Hòa;
- Đường sự
- Lưu.

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

Đặng Văn Nhữ