TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **271** /2025/DS-PT
Ngày 03-6-2025
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 03 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2025/TLPT-DS ngày 14/4/2025 về "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1507/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Đạt Đ, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số nhà D, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Công T, sinh năm 1985(có mặt)

Địa chỉ: Số nhà I, Bờ Bao T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số nhà D, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Trúc P, sinh năm 1992(có mặt) và bà Lê Thiên N, sinh năm 1998(có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Số I, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Thạch Thị S, sinh năm 1955

3.2. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1979

3.3. Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị S, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thu T1: Bà Lê Thiên N, sinh năm 1998 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà I, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Đạt Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đạt Đ và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Đỗ Đạt Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 26, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Giáp với phần đất của ông Đ là phần đất của gia đình ông Trần Văn B. Trước đây, để ra đường công cộng, gia đình ông B đi bằng lối đi khác, nhưng từ sau khi Nhà nước làm đường bê tông qua đất của ông Đ thì gia đình ông B tự ý đi qua đất của ông Đ, chiếm dụng đất của ông Đ làm lối đi riêng. Ông Đ có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết nhưng gia đình ông B vắng mặt nên không giải quyết được.

Ông Đỗ Đạt Đ khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Trần Văn B trả lại cho ông Đỗ Đ1 Đa phần đất đã chiếm dụng làm lối đi riêng ngang 3,33 mét, dài 1,78 mét và 1,77 mét, diện tích 5,9m^2 (tại vị trí ký hiệu 26 -1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Đỗ Đạt Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo đơn phản tố của bị đơn ông Trần Văn B và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 278, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Giáp với phần đất của ông B là phần đất của gia đình ông Đỗ Đạt Đ. Từ trước đến nay, để đi ra đường công cộng, gia đình ông B đều đi qua một phần đất thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 21 của ông Đ. Năm 2022, ông B có đổ bê tông trên lối đi cũ ra lộ công cộng và làm cổng rào, ông Đ cũng đồng ý không có ý kiến và đã sử dụng ổn định lối đi này từ năm 2022 đến nay.

Ông Trần Văn B yêu cầu ông Đỗ Đạt Đ mở lối đi ngang 3,33 mét; dài 1,78 mét và 1,77 mét, diện tích 5,9m^2 (tại vị trí ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Đỗ

Đạt Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị đất mở làm lối đi theo giá định giá.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác. Về chi phí tố tụng: Đồng ý chịu toàn bộ.

Theo biên bản hòa giải và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thông nhất lời trình bày và yêu cầu của ông B, không có ý kiến gì khác. Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác. Về chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định pháp luật.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã áp dụng Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5, 26; 29, 236 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 92, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đạt Đ về việc yêu cầu ông Trần Văn B trả lại cho ông Đỗ Đ1 Đa phần đất diện tích 5,9m^2 (tại vị trí ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn B, buộc ông Đỗ Đạt Đ mở cho ông Trần Văn B lối đi diện tích 5,9m^2; tại vị trí ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Đỗ Đạt Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có họa đồ kèm theo). Hạn chế một phần quyền sử dụng đất của ông Đỗ Đạt Đ đối với phần diện tích đất được chấp nhận làm lối đi theo quy định pháp luật.

3. Ông Trần Văn B có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đỗ Đ1 Đa số tiền là 11.800.000 (Mười một triệu tám trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/3/2025, nguyên đơn ông Đỗ Đạt Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đ kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại 5,9m^2; tại vị trí ký hiệu 26-1 thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và đồng thời bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu mở lối đi. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên

bản án sơ thẩm của tóa án nhân dân huyện C.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đạt Đ, Sửa Bản án sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Buộc ông B trả lại ông Đ giá trị đất theo quy định.

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 cáo của ông Đỗ Đạt Đ; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các bên tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu mở lối đi đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5,9m^2 (tại vị trí ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đỗ Đạt Đ nhưng gia đình ông Trần Văn B đang quản lý, sử dụng để làm lối đi.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông Đ. Xét thấy, nguyên đơn căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu bị đơn trả lại phần đất này. Bị đơn thừa nhận phần đất tranh chấp là của nguyên đơn nên có cân cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên do nhu cầu về lối đi nên bị đơn có yêu cầu phản tố được mở lối đi tại vị trí các bên đang tranh chấp và đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần đất của ông Trần Văn B thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 08 không tiếp giáp với đường công cộng mà bị vây bọc bởi các thửa đất khác. Do đó, ông B có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét lối đi mà bị đơn ông B yêu cầu:

Phần đất ông bé yêu cầu mở lối đi nối liền giữa phần đất thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 08 của ông Trần Văn B với con đường bê tông được nhiều hộ dân cùng sử dụng.

Ông Đ không đồng ý cho gia đình ông Trần Văn B sử dụng một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 làm lối đi để đi ra đường bê tông vì ông B có lối đi khác trước đây. Tuy nhiên, theo các biên bản xác minh ngày 10/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre với bà Võ Thị Hồng P1, Nguyễn Thị H1, văn bản trình bày ý kiến ngày 17/01/2025 của ông Võ Quốc H2, ông Võ Quốc H3 là những hộ giáp ranh với ông B thì những người này đều không đồng ý cho ông Trần Văn B mở lối đi qua đất của mình. Hơn nữa, nếu mở lối đi cho ông Trần Văn B qua đất của các hộ dân nói trên thì vẫn phải đi qua một phần đất thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 21 của ông Đ để đến đường bê tông công cộng.

Trong khi đó, hộ ông Trần Văn B đã đổ đan, sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi từ năm 2022 đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn cho rằng khi ông B đổ bê tông để đi qua đất của ông Đ thì ông Đ đã có ý kiến về việc không đồng ý cho đi, có báo địa phương nhưng không có làm thành văn bản, ông Đ cũng không có đơn yêu cầu địa phương giải quyết hay có đơn khởi kiện ra Tòa án đối với ông Trần Văn B mà vẫn để gia đình ông B đi qua vị trí đất tranh chấp đến năm 2024 khởi kiện.

Như vậy, qua kết quả xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ và đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định tại vị trí đất tranh chấp được ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C đã được đổ bê tông, ông Trần Văn B đã sử dụng vị trí phần đất này làm lối đi ra tới đường bê tông công cộng từ năm 2022 đến nay. Lối đi ở vị trí được ký hiệu 26-1 diện tích 5,9m^2 mà ông B yêu cầu là thuận tiện nhất, ít gây thiệt hại nhất cho các bên đương sự và ít ảnh hưởng nhất đến việc sử dụng đất của ông Đỗ Đạt Đ phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ích nhất cho bất động sản có mở lối đi*".

[4] Về bồi thường thiệt hại: Do ông Ô Trần Văn B sử dụng phần đất của ông Đỗ Đạt Đ làm lối đi nên có nghĩa vụ phải bồi thường. Ông Trần Văn B tự nguyện đồng ý bồi thường toàn bộ thiệt hại đối với phần đất mở lối đi với giá 2.000.000 đồng/m^2 theo biên bản định giá tài sản ngày 03/01/2025 nên ghi nhận. Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đỗ Đạt Đ giá trị phần đất mở lối đi là 5,9m^2 x 2.000.000 đồng/m^2 = 11.800.000 (Mười một triệu tám trăm nghìn) đồng.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả phần đất tranh chấp, đồng thời mở lối đi cho bị đơn tại vị trí này là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Đạt Đ phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đạt Đ;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5, 26; 29, 236 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 92, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đạt Đ về việc yêu cầu ông Trần Văn B trả lại cho ông Đỗ Đ1 Đa phần đất diện tích 5,9m^2 (tại vị trí ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn B, buộc ông Đỗ Đạt Đ mở cho ông Trần Văn B lối đi diện tích 5,9m^2; tại vị trí ký hiệu 26-1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 21 tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Đỗ Đạt Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có họa đồ kèm theo). Hạn chế một phần quyền sử dụng đất của ông Đỗ Đạt Đ đối với phần diện tích đất được chấp nhận làm lối đi theo quy định pháp luật.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Đỗ Đạt Đ đối với phần đất mở lối đi như đã nêu trên. Các sương sự được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà nguyên đơn có quyền sử dụng đất và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Các bên được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 26, 29, 31 của Luật Đất đai.

3. Ông Trần Văn B có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đỗ Đ1 Đa số tiền là 11.800.000 (Mười một triệu tám 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Đ1 Đa số tiền 2.155.550 (Hai triệu một trăm năm mươi lăm nghìn năm năm năm mươi) đồng.

5. Về án phí: Ông Đỗ Đạt Đ, ông Trần Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương