

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 61/2025/DS-PT

Ngày 19-02-2025

V/v: Tranh chấp lời đi.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;

Bà Lê Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 675/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp về lời đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Thi Thị Y, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà và chồng bà Thi Thị Y có quan hệ họ hàng chung đời ông bà cố, ông nội chồng bà Y thứ 2, ông nội bà thứ 4 nên gọi nhau là chị em. Phần đất chung của hai bên gia đình có từ đời ông bà cố, sau đó để lại cho hai bên gia đình. Gia đình bà được cho phần đất ở trong phía gia đình chồng bà Y nên gia đình hai bên có thỏa thuận chừa con đường đi rộng khoảng 03m chiều ngang x chiều dài từ đất gia đình ra đường công cộng theo hàng cây của gia đình bà Y từ trước năm 1975. Trước đây thửa đất số 1045 của gia đình bà, do ông Nguyễn Văn Đ (anh ruột bà) sử dụng đất từ năm 1998, đến năm 2008 ông Đ được cấp giấy đất và vẫn sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, trước năm 1998 gia đình bà vẫn có con đường đi ra đường công cộng như trước đây, đến khi ông Đ về sử dụng thì không còn con đường đi. Năm 2021, ông Đ cho bà một nửa quyền sử dụng đất thửa đất số 1045, nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng. Trong cùng năm 2021, ông Đ có yêu cầu giải quyết lối đi ra đường đi công cộng đối với bà Y thì được Ban Q, xã T tiến hành giải quyết và hòa giải, khi đó bà không tham gia, do không đứng tên quyền sử dụng đất. Theo kết quả hòa giải, bà Thi Thị Y đồng ý cho ông Đ 01m chiều ngang để làm lối đi thì ông Đ đồng ý, còn bà không đồng ý. Tuy nhiên, ông Đ sử dụng 01m chiều ngang này và phần đất của gia đình ông Nguyễn Thanh H (3 Buôi) để làm con đường đi ra đường đi công cộng. Năm 2022, ông Đ làm thủ tục sang tên cho bà cùng đứng tên thửa đất 1045, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2023, ông Đ giao toàn quyền quyết định đối với thửa đất 1045 cho bà đứng tên vì bệnh. Hiện tại, bà nhận thấy con đường đi không còn giống như hiện trạng trước đây mà gia đình bà sử dụng có chiều ngang 03m nên gây khó khăn cho việc đi lại của bà. Ngoài ra, bà cho rằng hiện tại gia đình ông H không ngăn cản việc đi lại, nhưng sau này không biết có ngăn cản không nên đề nghị mở lối đi qua thẳng từ đất của bà qua đất bà Y để tiện cho việc đi lại sau này.

Do đó, bà yêu cầu bà Thi Thị Y mở lại lối đi có chiều ngang 03m x chiều dài từ thửa đất 1045 đi ra đường công cộng, tương đương diện tích thực tế là $73,8m^2$, thuộc một phần thửa đất 1031, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh như kết quả đo đạc của Công ty TNHH B1 - Chi nhánh T, không đền bù giá trị toàn bộ phần đất mở lối đi.

Bị đơn bà Thi Thị Y trình bày:

Bà thống nhất về mối quan hệ như bà B đã trình bày. Năm 1985, bà về sinh sống tại địa phương. Khi đó, bà đã thấy từ phần đất của gia đình bà B có con đường đi ra đường đất sỏi phía trước là con đường xe bò đi. Phần con đường đi

này trước đây đi qua phần đất của gia đình ông Nguyễn Thanh H (3 Buôi) theo hàng cây, cặp cây trụ bê tông bị hỏng giao giữa phần đất của gia đình bà và gia đình ông H để đi ra đường sỏi, hơi cong cong như hiện tại. Năm 2009, chồng bà mất thì bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 đối với thửa đất số 1031/537,3m² (loại ONT 400m², loại LNK 137,3m²), tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Khi đó, ông Nguyễn Văn Đ (anh ruột bà B) là người ở trên thửa đất của gia đình bà B, không có tranh chấp lối đi gì đối với bà. Năm 2021, ông Đ có xin bà 5 phân để làm con đường đi chung với lối đi qua gia đình ông H trước đây thì bà đồng ý cho luôn 01m chiều ngang và được Ban Q. Bà di dời hàng rào vào 01m chiều ngang từ cây trụ bê tông bị hỏng về phía đất của bà và sử dụng từ đó cho đến khi bà B khởi kiện. Đối với yêu cầu của bà B, bà chỉ đồng ý chừa ra 01m chiều ngang, nay có diện tích đo đạc thực tế là 23,9m² (bên ngoài hàng rào) như kết quả đo đạc của Công ty TNHH B1 - Chi nhánh T để làm con đường đi, không yêu cầu bồi thường. Hiện tại, bà và gia đình ông H không ngăn cản gì đối với bà B đi ra đường đi công cộng. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu mở lối đi có diện tích 49,9m² (nằm trong hàng rào), thuộc một phần thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Hiện tại, bà vẫn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 075251 do UBND huyện G cấp ngày 23/3/2010 cho bà đứng tên đối với thửa đất nêu trên.

Người làm chứng - bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà và chồng của bà Thi Thị Y là chị em ruột. Bà thống nhất lời trình bày của bà Y về nguồn gốc đất và con đường đi trước đây. Bà sinh sống từ nhỏ cho đến năm 17 tuổi tại thửa đất 1031 của gia đình, sau đó đi đến huyện T (nay thị xã T), tỉnh Tây Ninh sinh sống từ cho đến nay, tuy nhiên cũng thỉnh thoảng về nhà vì trên đất còn có căn nhà thờ của dòng họ. Khi ở trên đất, bà cũng thấy có con đường đi từ phần đất của gia đình bà B đi qua phần đất của gia đình ông H để đi ra ngoài, không đi qua phần đất của gia đình bà. Năm 2021, ông Nguyễn Văn Đ (anh ruột bà B) có xin bà Y chừa 50 phân làm đường đi. Sau đó, bà nghe bà Y nói chừa ra 01m chiều ngang cho gia đình ông Đ sử dụng để làm lối đi và không còn tranh chấp nữa. Năm 2023, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không biết sau lại tiếp tục tranh chấp với bà Y. Ngoài ra, bà không còn trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024

của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Thi Thị Y về việc tranh chấp lối đi.

Giao phần đất có diện tích thực tế là $73,8m^2$ (loại đất LNK), thuộc một phần thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 075251, số vào sổ cấp GCN: CH00037 do UBND huyện G cấp ngày 23/3/2010 cho bà Thi Thị Y đứng tên) cho bà Nguyễn Thị B sử dụng. Phần đất có tứ cận:

Phía Đông Nam giáp thửa 1031 dài là 13,68m;

Phía Đông Bắc giáp thửa 1046 dài lần lượt là 2,18m, 2,36m, 5,45m;

Phía Tây Nam giáp thửa 1045 dài lần lượt là 2,46m, 0,67m;

Phía Tây Bắc giáp thửa 1031 dài lần lượt là 11,55m, 10,5m.

- Buộc bà Thi Thị Y có trách nhiệm di dời hàng rào B40 + 09 trụ bê tông để giao diện tích đất $73,8m^2$ làm lối đi cho bà Nguyễn Thị B.

- Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ đền bù phần mở rộng có diện tích là $49,9m^2$ và giá trị hàng rào lưới B40 + 09 trụ xi măng là 190.150.000 (một trăm chín mươi triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Thi Thị Y. Bà Nguyễn Thị B không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi đối với diện tích là $23,9m^2$ cho bà Thi Thị Y.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2024 bà Thi Thị Y làm đơn kháng cáo. Bà Y đồng ý mở lối đi diện tích $23,9m^2$, không đồng ý giá đất bồi thường 3.700.000 đồng/ m^2 theo bản án sơ thẩm, bà Y yêu cầu bà B bồi thường theo giá đất là 4.500.000 đồng/ m^2 và thêm phần diện tích $8,4 m^2$ mà cấp sơ thẩm không xem xét đến cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Thi Thị Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thi Thị Y; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Y kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Thi Thị Y là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Thi Thị Y thấy rằng:

Bà Y chỉ đồng Y mở lối đi có diện tích 23,9m² (bên ngoài hàng rào), không đồng Y mở lối đi có diện tích 49,9m² (nằm trong hàng rào), thuộc một phần thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh do bà Y đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Y yêu cầu bà B bồi thường theo giá đất thực tế là 4.500.000 đồng/m².

Quá trình giải quyết vụ án bà Y thừa nhận phần đất của gia đình bà B ở phía trong, khi ông Đ (anh bà B) sử dụng phần đất, bà Y có đồng Y chừa cho ông Đ 01 mét ngang QSDĐ để ông Đ làm lối đi, sau này ông Đ giao lại phần đất cho bà B và bà B được cấp giấy đất ngày 07/4/2023 diện tích 985,8 m², thửa 1045 nên cấp sơ thẩm buộc bà Y mở lối đi 01 mét ngang có diện tích 23,9m² không đền bù là có cơ sở.

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện, phần đất bà B yêu cầu mở lối đi còn lại có diện tích 49,9 m² nằm trong giấy đất bà Y được cấp giấy CN QSDĐ, con đường này đã được gia đình bà B sử dụng làm lối đi ra đường từ trước đến nay, ngoài lối đi mà bà B yêu cầu được mở thì bà B không còn lối đi nào khác thuận tiện và hợp lý nhất để đi ra ngoài đường công cộng nên cấp sơ thẩm đã buộc bà Y mở lối đi, bà B có trách nhiệm thanh toán giá trị QSDĐ là có căn cứ theo Điều 254 Bộ luật dân sự.

Riêng phần diện tích 8,4 m² theo sơ đồ hiện trạng thì phần đất này đã nằm bên phần đất bà Y đã mở lối đi từ trước đó, không liên với diện tích 49,9 m² nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở.

Về giá đất đã được Hội đồng định giá ngày 17/7/2024 xác định đất tranh chấp có giá 3.700.000 đồng/m². Bà Y cho rằng giá thực tế phần đất có giá 4.500.000 đồng/m² nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét theo giá đất bà yêu cầu.

Xét thấy cấp sơ thẩm xét xử, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Thi Thị Y mở lối đi có diện tích 73,8m², thuộc một phần thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh và buộc bà B có nghĩa vụ đền bù phần mở rộng đường có diện tích là 49,9m²

theo giá Hội đồng định giá đã định là 3.700.000 đồng/m² cho bà Y là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà Y kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới, do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thi Thị Y; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Y kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Y là người cao tuổi nên bà được miễn án phí theo quy định.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thi Thị Y; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 245, 246, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29, 133, 206 của Luật đất đai năm 2024; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Thi Thị Y về việc tranh chấp lỗi đi.

1.1. Giao phần đất có diện tích thực tế là 73,8m² (loại đất LNK), thuộc một phần thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 29, tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (đất đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 075251, số vào sổ cấp GCN: CH00037 do UBND huyện G cấp ngày 23/3/2010 cho bà Thi Thị Y đứng tên) cho bà Nguyễn Thị B sử dụng. Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông Nam giáp thửa 1031 dài là 13,68m;
- Phía Đông Bắc giáp thửa 1046 dài lần lượt là 2,18m, 2,36m, 5,45m;
- Phía Tây Nam giáp thửa 1045 dài lần lượt là 2,46m, 0,67m;
- Phía Tây Bắc giáp thửa 1031 dài lần lượt là 11,55m, 10,5m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22/7/2024 của Công ty TNHH B1 - Chi nhánh T)

1.2. Buộc bà Thi Thị Y có trách nhiệm di dời hàng rào B40 + 09 trụ bê tông để giao diện tích đất 73,8m² làm lối đi cho bà Nguyễn Thị B.

1.3. Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 075251, số vào sổ cấp GCN: CH00037 do UBND huyện G cấp ngày 23/3/2010 cho bà Thi Thị Y đứng tên để thực hiện theo phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ đền bù phần mở rộng có diện tích là 49,9m² và giá trị hàng rào lưới B40 + 09 trụ xi măng là 190.150.000 (*một trăm chín mươi triệu một trăm năm mươi nghìn*) đồng cho bà Thi Thị Y. Bà Nguyễn Thị B không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi đối với diện tích là 23,9m² cho bà Thi Thị Y.

Kể từ ngày bà Thi Thị Y có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị B không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà B còn phải trả cho bà Y số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Thi Thị Y có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 19.000.000 (*mười chín triệu*) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Thi Thị Y không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà Y còn phải trả cho bà B số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B và bà Thi Thị Y được miễn án phí theo quy định.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Thi Thị Y được miễn án theo quy định.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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, 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- Phòng KTNV-THA,TAT;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện GD;
- TAND huyện GD;
- Chi cục THADS huyện GD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Ngọc Giàu