TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 237/2024/DS-PT
Ngày: 25-4-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2024/TLPT- DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1068/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Bà Lê Thị Mỹ T1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3. Chị Lê Thị Kiều N, sinh năm 1994 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Lê Thị Kiều N là: Ông Lê Văn L, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

4. Chị Lê Thị Kiều T2, sinh năm 1996 (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của chị Lê Thị Kiều T2: Ông Lê Văn L, sinh năm 1968 và bà Lê Thị Mỹ T1, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (ông L có mặt, bà T1 vắng mặt).

5. Anh Lê Thành T3, sinh năm 1986 (có mặt);

6. Chị Lê Thị L1, sinh năm 1986;

7. Anh Lê Thành H, sinh năm 1990;

8. Anh Lê Ngọc H1, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Lê Thành T3, chị Lê Thị L1, anh Lê Thành H, anh Lê Ngọc H1 là: Ông Lê Văn C, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện C; Địa chỉ: Khóm D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Lê Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/03/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/4/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn C *trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 27, diện tích 383,3m^2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh được cha là ông Lê Văn H2 (chết năm 2019) và mẹ là bà Nguyễn Thị V cho; trên đất có trồng cây ăn trái. Phần đất này giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn Ê; lúc cha mẹ cho thì không xác định được bờ ranh diện tích bao nhiêu, mà cha ông chỉ cắm trụ ranh bằng tre. Sau đó, ông sử dụng phần đất bờ ranh này để trồng chuối. Từ năm 1984 đến năm 1996 ông L có vợ, do ông L không có chỗ ở nên ông cho ông L ở tạm một phần đất chiều ngang khoảng 33m thuộc thửa đất 115 để ở; ông có nói với ông L khi nào ông cần thì phải trả lại, chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ. Hiện nay ông L đã có chỗ ở khác, không còn ở trên diện tích đất này nữa.

Diện tích đất này, ông kê khai đăng ký, đến năm 2018 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất 115, tờ bản đồ số 27, diện tích 383,3m^2. Năm 2016, Nhà nước làm lộ nhựa do không có đường đi ra lộ nên ông có qua nói với ông L, ông xin đường đi chiều ngang 4m, dài 54m (diện tích 216m^2) nằm trong tổng diện tích 2.595,48m^2 tại thửa đất 240 của ông L nhưng ông L không đồng ý; gia đình ông có gửi đơn yêu cầu UBND xã T hòa giải, giải quyết nhưng ông L vẫn không đồng ý mà còn làm hàng rào chặn lối đi của gia đình ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L và bà T3 trả lại diện tích 174,0m^2 thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ số 27. Yêu cầu ông L và bà T3 phải di dời tất cả các loại tài sản có trên đất tranh chấp. Ngoài ra, do gia đình ông C bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra lộ nên ông yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn L mở cho ông lối đi ra lộ trên thửa đất số 41, nằm trong diện tích 2.165,7m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông L, kích thước chiều ngang 2,0m dài từ thửa đất

số 115 ra tới lộ nhựa, ông đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi cho ông L. Tại phiên tòa, ông C trình bày ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông lối đi từ diện tích đất của ông ra tới lộ nhựa.

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày tại đơn yêu cầu phản tố ngày 28/9/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án: ông đang quản lý sử dụng phần diện tích đất tranh chấp 174,0m^2 thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ số 27, nằm trong diện tích 383,3m^2. Phần đất này có nguồn gốc là của cha mẹ ông là cụ Lê Văn H2 và cụ Nguyễn Thị V cho vào năm 1993 trong tổng diện tích khoảng 02 công. Khi cho thì cha mẹ ông đều ra chỉ và cắm ranh, ranh giữa đất ông C và ông được xác định bằng cái mương khoảng 1,5m do ông Lê Văn C tự đào và cắm trụ đá để làm ranh, hiện nay trụ đá vẫn còn. Sau này, ông có làm hàng rào, xác định ranh giới giữa hai bên. Trước đây, phần đất này chỉ là bờ ranh nhỏ; sau đó, do có nhu cầu cất nhà ở nên ông mới be bờ cho rộng ra để dựng nhà; đến khoảng năm 2013 ông không ở nên dỡ nhà đi. Trên đất ông có trồng dừa, vú sữa, mít và một số loại cây tạp. Đến khi phát sinh tranh chấp thì ông mới biết ông Lê Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018, cấp luôn phần đất mà ông đã sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay.

Nay ông C yêu cầu ông trả lại diện tích đất 174,0m^2 thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 27, diện tích 383,3m^2, di dời tất cả các loại tài sản có trên đất tranh chấp thì ông không đồng ý. Ông L yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 115, diện tích 383,8m^2, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn C vì không đúng đối tượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Lê Văn C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Lê Văn L

Ủy ban nhân dân huyện C có Công văn số 152/UBND-NC ngày 19/11/2021 trình bày: về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 115, tờ bản đồ số 27, diện tích 383,3m^2 loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Lê Văn C là đúng theo quy định pháp luật. Về đối tượng sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã T thống nhất cấp cho hộ ông Lê Văn C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn L, bà Lê Thị Mỹ T1 trả lại cho ông phần đất thực tế ông L, bà T1 đang sử dụng diện tích 174,0m^2 thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ số 27.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn L về yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 115, diện tích 383,8m^2 thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Lê Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và

ông L có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn L mở cho ông lối đi ra lộ trên thửa đất số 41, diện tích 2.165,7m^2 tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông L. Diện tích lối đi là 126,5m^2 gồm hai phần: Phần A1.1 diện tích 59,2m^2 phần A3.1 diện tích 67,3m^2 diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp phần B kích thước 2.0 mét;

Hướng Tây giáp đường nhựa kích thước 2.08 mét;

Hướng Nam giáp phần C kích thước 26,3 mét, giáp phần A1.2 kích thước 3,14 mét, giáp phần A3.2 kích thước 33,64 mét;

Hướng Bắc giáp thửa 34 kích thước 4,15 mét + 25,53 mét + 33,55 mét.

(Kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp)

Buộc ông Lê Văn C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn L giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi diện tích 126,5m^2 với số tiền là 90.420.000 đồng. Ông Lê Văn C và gia đình có nghĩa vụ tu bổ, bồi đắp lối đi để sử dụng thuận tiện. Nghiêm cấm ông Lê Văn L, các thành viên trong hộ và những người khác có hành vi ngăn cản, đập phá lối đi trên.

4. Ông C có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho các cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nhận định của bản án này.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm và đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa, ông L giữ nguyên phần yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ông L không đồng ý với nội dung của Bản án sơ thẩm về việc mở lối đi qua đất của ông. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Ông L kháng cáo yêu cầu không đồng ý mở lối đi cho ông Lê văn C1 vì ông C1 cũng có lối đi khác nhưng ông L không có chứng

cứ chứng minh; Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu được mở lối đi vào bất động sản của ông C1 là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L được làm trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị Mỹ T1 vắng mặt, có chung quyền và lợi ích hợp pháp với bị đơn ông Lê Văn L, đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án. Xét thấy việc vắng mặt của bà T1 không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo của bị đơn nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T1 theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L

[2.1] Ông Lê Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn L, bà Lê Thị Mỹ T1 trả lại cho ông phần đất thực tế ông L, bà T1 đang sử dụng có diện tích 174,0m^2 thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ số 27 nhưng không được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu.

Đồng thời, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 115, diện tích 383,8m^2 thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Lê Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và ông L có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng đất.

[2.2] Sau khi xét xử xong, ông L và ông C không ai kháng cáo về các quyết định như đã nêu trên nên các quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.3] Ông L chỉ kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn L mở cho ông lối đi ra lộ trên thửa đất số 41, diện tích 2.165,7m^2 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông L. Diện tích lối đi là 126,5m^2 gồm hai phần: Phần A1.1 diện tích 59,2m^2 phần A3.1 diện tích 67,3m^2 diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp phần B kích thước 2.0 mét;

Hướng Tây giáp đường nhựa kích thước 2.08 mét;

Hướng Nam giáp phần C kích thước 26,3 mét, giáp phần A1.2 kích thước 3,14 mét, giáp phần A3.2 kích thước 33,64 mét;

Hướng Bắc giáp thửa 34 kích thước 4,15 mét + 25,53 mét + 33,55 mét.

[2.4] Ông L trình bày lý do kháng cáo là do ông C đã có lối đi nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cũng thừa nhận hiện tại ông C không có lối đi ra lộ công cộng, nếu ông L không mở lối đi như bản án sơ thẩm đã tuyên xử thì ông C phải đi đường vòng nhờ trên đất của một người chú họ. Như vậy, ông Lê Văn C và gia đình cất nhà sử dụng ổn định trên thửa 130, bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề và không có lối đi ra lộ công cộng là đúng. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 "*Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. 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 ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

[2.5] Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định nhu cầu cần thiết mở lối đi của ông C trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số số 27 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh mà ông Lê Văn L được cấp là chính đáng, phù hợp với quy định của pháp luật như đã viện dẫn trên. Hơn nữa, quan hệ giữa ông C và ông L là anh em ruột, phần diện tích đất hai ông đang sử dụng là do cha mẹ cho; nay, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai anh em đã được giải quyết; ông L thừa nhận hiện tại ông C không có lối đi ra lộ công cộng nhưng không đồng ý mở lối đi cho ông C là anh ruột của mình là không nhân văn và cũng không phù hợp với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cũng buộc ông C phải có trách nhiệm trả cho ông L giá trị đất sử dụng làm lối đi là (1.300.000 đồng/m^2 x 59,2m^2) + (200.000 đồng/m^2 x 67,3m^2) = 90.420.000 đồng là có căn cứ, ông L cũng không kháng cáo về giá trị được thanh toán này.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn L không cung cấp thêm chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên không được chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị là có căn cứ.

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

[4] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn L phải chịu án phí theo quy định.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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 kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0016808 ngày 05/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG		**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Trần Văn Mười	**Lê Văn An**	**Nguyễn Thị Cúc**