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

Bản án số: 214/2020/DS-PT
Ngày 21-8-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21/8/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2020/TLPT-DS ngày 06/3/2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2020/QĐ-PT ngày 13/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 20/3, khu phố T3, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thành C, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 20/3, khu phố T3, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 272/3A, khu phố T3, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 39, tổ 23, khu phố 3, đường Huỳnh Văn L, phường P, thành phố T4, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019).

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

1. Bà Lý Thu B sinh năm 1971; địa chỉ: Số 272/3A, khu phố T3, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: 39, tổ 23, khu phố 3, đường Huỳnh Văn L, phường P, thành phố T4, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019).

2. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1956 (đã chết ngày 22/02/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4:

2.1. Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1979; (con ông T4)

2.2. Bà Trần Thị Thanh T5, sinh năm 1984; (con ông T4)

2.3. Ông Trần Thành C, sinh năm 1998; (con ông T4)

Cùng địa chỉ: Số 20/3, khu phố T3, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thu B.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Bà T2 và ông T4 là vợ chồng; vào ngày 14/11/2005, vợ chồng Bà T2, ông T4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà B quyền sử dụng diện tích đất 97m^2 thuộc các thửa đất số: 430, 431 tọa lạc tại khu phố T3, phường A, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương. Ngày ngày 06 tháng 3 năm 2006, ông M và bà B được Cơ quan U huyện (nay là thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H/TTAT, lập thành thửa mới số 1447 và 1448. Bà T2, ông T4 chỉ chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng diện tích đất 97m^2, không có phần đường đi, sau khi chuyển nhượng 97m^2 vợ chồng ông M, bà B cất nhà ở và đi nhờ trên đất Bà T2, ông T4 (lối đi nhờ qua sân trước của nhà bà T2). Khi ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T2 không biết trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M có con đường đi 2m được vẽ trên phần đất của Bà T2, ông T4 (ngay vị trí đất mà ông M đi nhờ); đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn T4 không thể hiện con đường tranh chấp và không có văn bản nào thỏa thuận về việc Bà T2, ông T4 chừa đường đi rộng 2m cho ông M. Từ khi Nhà nước làm đường Hồ Văn M1 (khoảng năm 2008-2009), ông M đã xây bít cổng lại, không còn đi nhờ qua đất của bà T2 nữa mà sử dụng lối đi ra đường Hồ Văn M1.

Năm 2015, vợ chồng Bà T2 và ông T4 ly hôn; theo đó, hai bên thỏa thuận toàn bộ diện tích đất và nhà gắn liền thuộc các thửa đất số: 430, 431, 432 **(**có phần đất mà ông M, bà B đi nhờ) thuộc quyền sử dụng của bà T2 (Quyết định

công nhận thuận tình ly hôn số K/2015/QĐST-HNGĐ ngày 09/9/2015). Nay, bà T2 khởi kiện yêu cầu ông M trả lại con đường đi theo đo đạc thực tế là 54,4m^2 thuộc các thửa đất số: 431, 432, 434 tờ bản đồ số U tọa lạc tại khu phố T3, phường A, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc M do ông Phạm Văn V đại diện trình bày:

Năm 2000, ông M và bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 97m^2 có căn nhà rộng khoảng 40m^2 của Bà T2 và ông T4. Khi chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận chừa con đường nội bộ chiều ngang 2m, chiều dài từ đường đi công cộng vào đến đất chuyển nhượng. Ông M và bà B sử dụng con đường nội bộ này để đi vào nhà và đây cũng là con đường duy nhất để đi lại từ phần nhà ông M đang ở ra đường công cộng.

Đến năm 2005, ông M tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên ký hợp đồng chính thức; khi làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T4, bà T2 có chừa con đường nội bộ chiều ngang 2m để ông M sử dụng; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/11/2005 ông Trần Văn T4 ký tên xác nhận có thể hiện con đường đi rộng 2m này. Ngày ngày 06 tháng 3 năm 2006, ông M và bà B đã được Cơ quan U huyện (nay là thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD, số vào sổ: H/TTAT. Thời gian gần đây, gia đình bà T2 tự ý rào cổng, trồng một số cây, làm mái nhà tạm lấn chiếm đường nội bộ nên gia đình ông M không sử dụng con đường này nữa, hai bên nhiều lần thương lượng hòa giải nhưng không T4; ông M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T2.

Ngày 06/8/2019, ông M có yêu cầu phản tố buộc bà T2 tháo dỡ hàng rào, công trình xây dựng, di dời các cây trồng trả lại đường đi nội bộ có diện tích khoảng 65m^2 cho ông M.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T4 trình bày:

Ông T4 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà T2. Ông T4 và bà T2 trước đây là vợ chồng, ông T4 và bà T2 chỉ chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng diện tích đất 97m^2 đất chứ không chuyển nhượng phần đường đi và cũng không có văn bản thỏa thuận nào về việc ông T4, bà T2 chừa con đường rộng 2m cho ông M, bà B. Trước đây, ông T4 và bà T2 chỉ cho ông M đi nhờ qua đất chứ không phải chừa con đường rộng 2m như ông M trình bày, do ông M không có nhu cầu đi nhờ, đã xây bít phần cổng không đi nhờ qua đất bà T2 nữa thì bà T2 lấy lại. Ông T4 không biết lý do vì sao khi ông M làm thủ tục tách thửa lại thể hiện con đường rộng 2m trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Khi Nhà nước mở rộng đường Hồ Văn M1 thì ông M và bà B đã tự xây bít cổng và không đi nhờ qua đất bà T2 nữa. Khi ly hôn, ông T4 và bà T2 đã thỏa thuận giải quyết về tài sản chung, diện tích đất có đường đi tranh chấp nêu trên hiện thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thu B do ông Phạm Văn V đại diện thống nhất với trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Ngọc M về việc buộc ông Nguyễn Ngọc M trả lại diện tích đất 54,4m^2 thuộc các thửa đất số: 431, 432, 434 tờ bản đồ số U tọa lạc tại khu phố T3, phường A, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc M đối với Bà Trần Thị T2 về việc yêu cầu Bà Trần Thị T2 tháo dỡ hàng rào, công trình xây dựng, di dời cây trồng, trả lại đường đi nội bộ diện tích khoảng 65m^2 thuộc thửa: 431, 432, 434 tờ bản đồ số U tọa lạc tại khu phố T3, phường A, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD, số vào sổ: H/TTAT ngày ngày 06 tháng 3 năm 2006 để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc M, bà Lý Thu B theo đúng thực tế.

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

Ngày 22/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thu B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 27/11/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số P/2019/KNPT-DS đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, với lý do:

Thứ nhất: Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần xác định là "tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (đường đi) đo đạc thực tế 54,4m^2 là không có căn cứ, vi phạm Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 vì diện tích 54,4m^2 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông T4 (đã chuyển giao cho bà T2).

Thứ ba: Về án phí: Bà T2 sinh năm 1958 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2012/NQ-UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội năm 2012; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T2 phải chịu án phí là không đúng.

Thứ tư: Để đảm bảo việc thi hành án cần tuyên xử: Kiến nghị Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD ngày ngày 06 tháng 3 năm 2006 để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và bà B theo nội dung của quyết định này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà T2 trình bày: Năm 2005, ông T4, bà T2 chuyển nhượng cho ông M 97m^2, ông M cất nhà ở trên đất; do không có đường đi nên ông T4, bà T2 cho ông M đi nhờ trên đất của ông T4, bà T2 và cùng sử dụng chung cổng hàng rào bằng sắt (giáp lối đi công cộng) với gia đình ông T4, bà T2. Năm 2008 - 2009, Nhà nước làm đường Hồ Văn M1 thì gia đình ông M không sử dụng lối đi nhờ qua đất ông T4, bà T2 nên bà T2 rào lại.

Bị đơn trình bày: Khoảng năm 2000, ông T4 và bà T2 chuyển nhượng cho ông M căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích 97m^2, do căn nhà này không có lối đi nên ông T4, bà T2 chừa lối đi rộng 02m cho ông M, việc này không ghi trong hợp đồng (vì hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu không có nội dung về lối đi); khi đo đạc cấp sổ cho ông M (ký hợp đồng chính thức năm 2005-2006) thì ông T4 thừa nhận và ký vào biên bản đo đạc thể hiện rõ lối đi của ông M rộng 02m ra đường công cộng. Khoảng năm 2010, Nhà nước làm đường Hồ Văn M1, thửa đất của bà T5, ông H bị giải tỏa gần hết nhưng vẫn còn một phần nhỏ đất mặt tiền giáp đường Hồ Văn M1, ông M thỏa thuận thuê đất của bà T5, ông H để có mặt tiền kinh doanh; hiện nay đất mặt tiền đường Hồ Văn M1 (trước nhà đất ông M) vẫn là của bà T5, ông H. Năm 2007, bà T2 rào lại lối đi chung không cho ông M sử dụng cho đến nay.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý, thủ tục hoà giải, đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà T2 khởi kiện ông M yêu cầu ông M trả lại con đường đi đo đạc thực tế là 54,4m^2 thuộc các thửa đất số: 431, 432, 434 tờ bản đồ số U, tọa lạc tại khu phố T3, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; diện tích đất trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q cấp ngày 19 tháng 4 năm 2000 cho hộ ông Trần Văn T4 (ông T4 là chồng bà T2, hai người đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số K/2015/QĐST-HNGĐ ngày 09 tháng 9 năm 2015; nội dung quyết định là toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q được chia cho bà T2). Diện tích đất tranh chấp hiện do bà T2 quản lý, sử dụng.

Ông M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T2 và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà T2 tháo dỡ hàng rào, công trình xây dựng, di dời các cây trồng trả lại đường đi nội bộ có diện tích khoảng 65m^2 cho ông M.

Do đó, quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là "tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấp dứt hành vi cản trở trái pháp luật"; án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết "tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất lối đi tranh chấp là do vợ chồng ông T4, bà T2 chừa ra cho gia đình ông M sử dụng từ năm 2005; do ông T4, bà T2 chuyển nhượng phần đất 97m^2 cho ông M, ông M có nhà ở trên đất nhưng không có lối đi nào nào khác. Bà T2 trình bày là chuyển nhượng 97m^2 đất nông nghiệp, không có nhà trên đất vào năm 2005-2006; đại diện bị đơn trình bày là nhận chuyển nhượng 97m^2 năm 2000, có căn nhà cấp 4 trên đất chuyển nhượng. Quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án đã thể hiện: Khoảng năm 2000, ông T4 và bà T2 chuyển nhượng cho ông M một phần đất diện tích 349m^2 nay là các thửa đất số: 433, 1101; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: V QSDĐ/TTAT cấp ngày 27 tháng 10 năm 2000; thửa đất này không giáp lối đi đang tranh chấp. Năm 2005, ông T4, bà T2 và ông M, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 11 năm 2005 (được chính quyền xác nhận ngày 03 tháng 01 năm 2006, bút lục 66,69), nội dung là chuyển nhượng diện tích đất 97m^2, trên đất có căn nhà cấp 4; ông M đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H/TTAT ngày 06 tháng 3 năm 2006 (thửa đất số 1447, 1448). Nhà, đất này có liên quan đến diện tích đất (lối đi) mà hai bên tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định năm 2005 ông T4, bà T2 chuyển nhượng cho ông M, bà B căn nhà cấp 4 và diện tích đất gắn liền 97m^2. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận về lối đi của ông M nhưng bản vẽ đo đạc thửa đất (để làm thủ tục cấp đất cho ông M) có vẽ lối đi chung rộng 02m qua đất ông T4, bà T2; ông T4 ký tên vào bản vẽ; sơ đồ bản vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi lối đi chung rộng 02m (lối đi rộng 02m vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T4, bà T2).

[3] Hai bên đã thống nhất thời điểm chuyển nhượng nhà, đất không có lối đi nên ông T4, bà T2 chừa ra 01 lối đi (trước sân nhà bà T2 hiện giờ và đang tranh chấp); ông M, bà B sử dụng lối đi trước sân nhà bà T2, đi chung cổng rào sắt với gia đình Bà T2, ông T4 để ra đường công cộng. Hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận lối đi có chiều rộng 02m là lối đi riêng và thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của ông M, bà B. Tại biên bản xác minh ngày 18/8/2020 thể hiện: Lối đi mà gia đình bà T2 chừa ra cho ông M sử dụng chiều rộng từ 1,8m đến 02m; chiều dài từ cửa (bằng sắt) nhà ông M ra đến đường công cộng và sử dụng chung cổng rào bằng sắt (rộng 2,6m) của gia đình bà T2; trên phần lối đi bà T2 có để bàn ghế đá, chuồng gà cũ, lưới trồng dây leo...

[4] Như vậy, có căn cứ xác định ông T4, bà T2 và ông M đã có thỏa thuận: Ông M mua nhà đất của ông T4, bà T2; do nhà đất không có lối đi nên ông M được quyền sử dụng lối đi rộng tối thiểu 1,8m qua đất Bà T2, ông T4; sử dụng chung cổng rào bằng sắt của ông T4, bà T2. Hai bên không có thỏa thuận nào khác, do đó quyền sử dụng đất đang tranh chấp vẫn là của Bà T2, ông T4 nhưng "bị hạn chế về quyền sử dụng" là phải chừa ra cho ông M (và các thành viên hộ gia đình ông M) được sử dụng để làm lối đi ra đường công cộng.

[5] Điều 245 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Quyền đối với bất động sản liền kề là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền).*

Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập theo vị thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc"*.

Quyền đối với bất động sản liền kề được quy định tại Mục I Chương XIV của Bộ luật Dân sự, trong đó có *"quyền về lối đi qua*".

Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Quyền đối với bất động sản liền kề chấm dứt trong trường hợp sau đây:*

1. Bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền thuộc quyền sở hữu của một người.

2. Việc sử dụng, khai thác bất động sản không còn làm phát sinh nhu cầu hưởng quyền.

3. Theo thỏa thuận của các bên.

4. Trường hợp khác theo quy định của luật"

Đối chiếu với quy định trên thì ông T4, bà T2 chuyển nhượng đất cho ông M và thỏa thuận về việc chừa lối đi cho ông M là phù hợp với quy định của pháp luật; ông M nhận chuyển nhượng diện tích đất 97m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất của ông T4, bà T2 gắn với điều kiện ông M sử dụng lối đi qua đất ông T4, bà T2; quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông M thực hiện trên sự thỏa thuận giữa ông M và ông T4, bà T2. Trường hợp bất động sản của ông M không còn nhu cầu sử dụng lối đi chung đang tranh chấp (54,4m^2) thì quyền sử dụng đất dùng làm lối đi (54,4m^2) thuộc về người sử dụng hợp pháp (trường hợp này là bà T2). Do đó, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 54,4m^2 của bà T2 là có căn cứ.

[6] Xét nhu cầu sử dụng nhà, đất của ông M: Năm 2009-2010, Nhà nước làm đường Hồ Văn M1; bà T2 cho rằng nhà, đất ông M đã giáp đường Hồ Văn M1 nên không còn nhu cầu sử dụng; ông M chứng minh là nhà, đất ông M không giáp đường Hồ Văn M1; ông M phải thuê đất bà T5, ông H (giáp đường Hồ Văn M1) để kinh doanh nên vẫn còn nhu cầu sử dụng lối đi đang tranh chấp. Ông M chứng minh bằng hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông M và bà T5, giá thuê

3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê đến hết ngày 01 tháng 5 năm 2021. Tại bản tự khai ngày 24 tháng 6 năm 2020, bà T5 khai cho ông M thuê đất theo hợp đồng ngày 01 tháng 5 năm 2016; quyền sử dụng đất vẫn là của bà T5, ông H (chưa chuyển nhượng). Tại biên bản xác minh ngày 24 tháng 7 năm 2020, Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố T1 xác định quyền sử dụng đất của bà T5 (các thửa đất số: 344, 346, 347 diện tích 1.509m^2; năm 2010 đã thu hồi để làm đường Hồ Văn M1 một phần, diện tích còn lại 269m^2, diện tích đất này nằm trước đất nhà ông M) vẫn còn đứng tên bà T5, chưa đăng ký biến động sang tên cho người khác.

[7] Với chứng cứ đã thu thập ở trên, nhu cầu sử dụng lối đi của gia đình ông M vẫn còn, quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông M chưa chấm dứt như quy định của luật. Do đó, yêu cầu của ông M về việc được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp làm lối đi, yêu cầu bà T2 chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi của ông M là phù hợp với quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi nào bà T2 chứng minh được quyền sử dụng nhà đất 97m^2 của ông M (các thửa đất số: 1447, 1448, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H/TTAT cấp ngày ngày 06 tháng 3 năm 2006) không còn nhu cầu sử dụng lối đi đang tranh chấp thì có quyền yêu cầu ông M trả lại lối đi để xác lập lại quyền sử dụng đất của riêng bà T2 như quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, bà T2 rào đường không cho ông M sử dụng lối đi và yêu cầu xác lập quyền sử dụng đất cho riêng bà T2 là không đúng; yêu cầu sử dụng lối đi của ông M là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà T2 nhưng lại kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M (có vẽ diện tích đất tranh chấp là lối đi nội bộ) là mâu thuẫn.

Với phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của ông M, bà B và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 được chấp nhận một phần.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T2 sinh năm 1958 thuộc trường hợp người cao tuổi nên không phải chịu án phí.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203, 245; khoản 3 Điều 254, Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 203; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 04/2019/KNPT-DS ngày 27/11/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thu B.

3. Xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật".

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị T2 về việc buộc ông Nguyễn Ngọc M phải trả lại cho Bà Trần Thị T2 quyền sử dụng riêng diện tích đất tranh chấp (54,4m^2).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc M đối với Bà Trần Thị T2 về tranh chấp "quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật".

Quyền sử dụng đất tranh chấp (54,4m^2) của Bà Trần Thị T2 (theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số Q; số vào sổ: H QSDĐ/ĐS TTAT cấp ngày 19 tháng 4 năm 2000 cho hộ ông Trần Văn T4) bị hạn chế về quyền sử dụng (là bất động sản chịu hưởng quyền). Buộc Bà Trần Thị T2 phải di dời bộ bàn đá, chuồng gà cũ, tháo dỡ lưới trồng rau và mở khóa cổng sắt trên phần đất có chiều rộng từ 1,8m đến 02m, chiều dài từ cửa nhà (bằng sắt) ông Nguyễn Ngọc M đến đường đi công cộng; để ông Nguyễn Ngọc M, bà Lý Thu B (và các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc M) sử dụng làm lối đi.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc M không phải chịu. Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0035831 ngày 08/8/2019.

Bà Trần Thị T2 không phải chịu. Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà T2 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0024841 ngày 14/02/2019.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc M, bà Lý Thu B không phải chịu. Chi cục T6 thành phố T1 trả lại cho ông M, bà B mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0036510, 0036511 cùng ngày 25/11/2019.

Theo quy định tại Điều 2 Luật T6 thì người được T6, người phải T6 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, 7A và 9 Luật T6, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T6.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T6 TP T1;
- TAND TP T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa