

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: **149/2024/DS-PT**

Ngày: 12/3/2024

V/v tranh chấp: “Quyền về lối đi qua và
Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyên**.

2. Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Dương Thanh Quang**, Kiểm sát viên.

Ngày **05** và ngày **12** tháng **3** năm **2024**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 306/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 204/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 752/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Anh **Võ Tuấn Khải H**, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện C, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Võ Tuấn Vĩnh T**, Công ty Luật TNHH MTV Vĩnh T, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

* *Bị đơn:* Ông **Huỳnh Thanh Q**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: tổ 4, ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1971. Địa chỉ: tổ 4, ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Văn L**, Công ty Luật TNHH MTV S, Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Cụ **Võ Thị B**, (1930-2022).

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B:

1.1 Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1955 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

1.2 Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

1.3 Bà **Huỳnh Văn H1**, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

1.4 Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1967 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện C, Tiền Giang.

1.5 Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

1.6 Bà **Huỳnh Thị Kim L**, sinh năm 1974 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: phường 9, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

1.7 Anh **Huỳnh Thanh Q**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

2. Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1971 (có mặt).

3. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Nho: Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện C, Tiền Giang (có mặt).

** Người kháng cáo:* Bị đơn **Huỳnh Thanh Q**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Nguyên đơn anh Võ Tuấn Khải H trình bày:*

Vào năm 2018, bà Võ Thị B và ông Huỳnh Thanh Q có thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng cho anh Võ Tuấn Khải H diện tích đất 2.143m², thửa 1031, tờ bản đồ số 02, tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK930618 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/8/2017 cho bà Võ Thị B và phần đất làm lối đi có diện tích 180m² (ngang 4m x dài 45m) thuộc một phần thửa đất 932, 933 tờ bản đồ số 02, tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ829644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2019 cho ông Huỳnh Thanh Q với giá chuyển nhượng là 150.000 đồng/m². Sau khi thỏa thuận, bà B và ông Q có yêu cầu cán bộ địa chính xã và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang xuống đo đạc, xác định ranh đất và giao đất cho a H, lúc này phát sinh tranh chấp ranh đất giữa thửa đất số 932 của ông Q với thửa đất số 931 của bà Trần Thị K nên các bên chỉ mới tiến hành xong thủ tục sang tên chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.143m² thửa 1031 của bà B qua tên a H theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CS024616 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/6/2020, số tiền chuyển nhượng của phần đất này là 321.450.000 đồng, a H đã thanh toán đủ cho bà B. Riêng đối với phần lối đi diện tích 180m² do có tranh chấp nên các bên thỏa thuận khi nào giải quyết xong thì ông Q sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho a H theo quy định, khi đó a H sẽ thanh toán tiền chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận là 150.000 đồng/m² và để làm tin bà B có làm giấy ủy quyền ngày 16/9/2019 cho a H được đại diện tham gia tố tụng giải quyết tranh chấp ranh đất với bà Trần Thị K. Cả hai phần đất nhận chuyển nhượng, a H đã quản lý sử dụng, đã làm đường, hàng rào và trồng cây, cất nhà trên đất. Nay không rõ lý do, bà B và ông Q lại đòi ý không chuyển nhượng phần đất lối đi 180m², thuộc một phần thửa đất 932 và 933.

Nay a H rút lại yêu cầu buộc ông Huỳnh Thanh Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho a H phần đất có diện tích 180m², thuộc một phần thửa 932 và 933, tờ bản đồ số 2 tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. A H yêu cầu ông Huỳnh Thanh Q mở cho a H lối đi có diện tích 180m², thuộc một phần thửa đất 932 và 933 tờ bản đồ số 2, tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, a H đồng ý hoàn lại cho ông Q giá trị quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, vì lối đi này là lối đi duy nhất, a H không còn lối đi nào khác. Đồng thời, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu ông Q phải thực hiện hành vi tháo dỡ hàng rào chắn trên phần diện tích 180m², thuộc một phần thửa đất 932 và 933 tờ bản đồ số 2 tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, a H không đồng ý.

** Bị đơn ông Huỳnh Thanh Q trình bày:*

Thống nhất nội dung nguyên đơn trình bày về nguồn gốc thửa đất 1031. Khi ông H nhận chuyển nhượng thì thửa đất có lối đi ra đường công cộng là bờ thửa của những thửa đất liền kề, sau đó ông H tiến hành sang lấp, làm hàng rào bao quanh thửa 1031 và tự rào lối đi sẵn có của mình. Sau đó, ông H tiến hành xây dựng nhà thì ông H có đi nhờ lối đi qua đất của ông Q để vận chuyển vật tư trong thời gian xây dựng, phía bị đơn không có hứa hẹn gì về việc chuyển nhượng lối đi này cho ông H. Việc chuyển nhượng chỉ là chuyển nhượng thửa đất số 1031, không bao gồm lối đi. Sau khi chuyển nhượng ông H tự làm hàng rào đã lấn sang thửa đất số 932 và 933 tổng diện tích khoảng 150m² cụ thể: Đối với thửa 932: lấn phần đất có kích thước ngang 4m x dài 15m, tổng diện tích 60m²; đối với thửa 933: Vị trí 1: lấn phần đất kích thước ngang 4m x dài 30m, tổng diện tích 120m² và vị trí 2: lấn phần đất có kích thước ngang 1,5m x dài 61,78m tổng diện tích 92,7m². Bị đơn khẳng định lối đi này không phải là lối đi duy nhất của ông H, do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tháo dỡ tường rào đã xây dựng trên phần đất của ông Q.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho a H phần đất có diện tích 180m², thuộc một phần thửa 932 và 933, tờ bản đồ số 2 tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì ông Q không có ý kiến.

Ông Q không đồng ý với yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn.

Đồng thời ông Q có yêu cầu phản tố: yêu cầu a H trả lại cho ông Q phần đất đã lấn chiếm có diện tích ngang 4m x dài 15m, tổng diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất 932 và phần đất có kích thước ngang 4m x dài 30m tổng diện tích 120m², phần đất có kích thước ngang 1,5m x dài 61,78m tổng diện tích 92,7m² thuộc một phần thửa đất 933, tổng diện tích lấn chiếm là 272,7m², trị giá khoảng 200.000.000 đồng.

Cha mẹ và chồng của bà B đã chết trước bà B từ lâu. Ông Q xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Võ Thị B gồm các con của bà B là: Huỳnh Thị Hương, Huỳnh Thị Nhan, Huỳnh Văn Hùng, Huỳnh Thị Thế, Huỳnh Văn D, Huỳnh Thị Kim Liên, Huỳnh Thanh Q.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Huỳnh Văn D và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Việc ông H làm hàng rào, gia đình ông D có ngăn cản nhưng không có báo chính quyền địa phương. Hiện trạng lối đi này có chiều ngang khoảng 04m, đồ đạc 02m, đối với lối đi này trong thời gian Tòa án giải quyết gia đình ông D đồng ý mở hàng rào để ông H tiếp tục sử dụng chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Đối với việc chuyển nhượng lối đi gia đình ông D không đồng ý vì hiện tại diện tích còn lại không đủ để canh tác. Tuy nhiên yêu cầu ông H mở cửa rào đã bao gồm phần đất của gia đình gây khó khăn cho việc đi lại.

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thị B trình bày:*

Thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 2, do ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà B chuyển nhượng cho ông H. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H tiến hành san lấp làm hàng rào bao quanh thửa đất 1031 khi phía bà B và ông H chưa thống nhất ranh giới do khi chuyển nhượng cho ông H không đo đạc cụ thể, cùng thời điểm đó ông H tiến hành xây dựng tường rào kiên cố trên các thửa đất 932 và 933, tờ bản đồ số 2, ngoài ra phía bà B không có hứa hẹn thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 932 và 933 với ông H. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B thống nhất với nội dung trình bày của ông Q, không có yêu cầu hay tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2023/DSST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 217, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 254, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 95, 100, 170, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H yêu cầu ông Huỳnh Thanh Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho a H phần đất có diện tích 180m², thuộc một phần thửa 932 và 933 tờ bản đồ số 2, tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H.

Buộc bị đơn Huỳnh Thanh Q cùng các thành viên trong hộ mở lối đi có diện tích là 253,6m² cho ông Võ Tuấn Khải H. Lối đi có vị trí địa lý như sau:

- Đông giáp các thửa đất số 932 và 933.
- Tây giáp thửa đất số 931.
- Nam giáp thửa đất số 1031
- Bắc giáp đất Cống kênh Bé Đây.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Võ Tuấn Khải H có nghĩa vụ đền bù cho ông Huỳnh Thanh Q 353.198.000 đồng (Ba trăm năm mươi ba triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày ông Huỳnh Thanh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Tuấn Khải H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Thanh Q về việc yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm 130,8m² (Thửa 932) và 122,8m² (Thửa 933).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Thanh Q.

Buộc ông Võ Tuấn Khải H có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Thanh Q 114.816.500 đồng (Một trăm mười bốn triệu tám trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày ông Huỳnh Thanh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Tuấn Khải H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai biến động quyền sử dụng đất theo qui định tại điều 95 của Luật Đất đai.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về việc buộc ông Huỳnh Thanh Q thực hiện hành vi tháo dỡ rào chắn trên phần diện tích lối đi 180m² thuộc một phần thửa 932 và 933 tờ bản đồ số 2 tại ấp 3, xã T, huyện C tỉnh Tiền Giang.

Ngày 10/7/2023, bị đơn Huỳnh Thanh Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông và buộc ông Võ Tuấn Khải H tháo dỡ hàng rào tường đã xây dựng, trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Huỳnh Thanh Q phân tích cho rằng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H thì bị đơn Huỳnh Thanh Q không đồng ý, hiện trạng thửa đất 1031 của nguyên đơn sử dụng là đất nông nghiệp nên chỉ cần một kích thước tương đối sử dụng. Phần đất này ngoài vợ chồng ông Q sinh sống thì còn các anh chị em ông Q sinh sống nên sẽ gây thiệt hại cho gia đình ông Q. Ông H cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng với mẹ ông Q nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh. Khi ông H tiến hành xây dựng hàng rào mà vợ chồng ông Q không ngăn cản vì vợ chồng ông Q bị hạn chế nhận thức chỉ phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày, không am hiểu về đất đai. Bị đơn Huỳnh Thanh Q chỉ đồng ý cho nguyên đơn lối đi có chiều ngang 0,5m là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H phân tích cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q mở lối đi cho ông H là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật. Ông H đã đầu tư công trình kiên cố trên đất từ năm 2018 nhưng gia đình bà B không ai khiếu nại, tranh chấp gì. Bản án sơ thẩm buộc ông H trả lại giá trị đất cho ông Q khoảng 1.400.000 đồng/1m² cao so với thời điểm hiện tại nhưng

ông H vẫn chấp nhận. Như vậy đã đảm bảo quyền lợi của các bên. Nếu điều chỉnh lại lối đi có chiều ngang 0,5m gây thiệt hại cho các bên vì nếu bán thì giá trị đất cũng chưa tới 1.400.000 đồng/1m². Ông H cũng có thiện chí hỗ trợ thêm chi phí cho phía bị đơn nhưng gia đình ông Q vẫn kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nếu sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật đối với chi phí đo đạc, định giá; không yêu cầu giải quyết chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H, buộc ông Huỳnh Thanh Q mở cho ông Võ Tuấn Khải H một lối đi có chiều ngang 02m, dài qua hai thửa 932, 933 của ông Q, buộc Huỳnh đền bù giá trị quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Huỳnh Thanh Q, buộc ông H trả cho ông Q phần diện tích lối đi còn lại và ông Q phải bồi thường cho ông H công trình xây dựng, cây trồng, chi phí san lấp và hệ thống tưới tiêu; buộc ông H trả cho ông Q phần diện tích đất tranh chấp ranh của thửa 933 và thửa 1031, ông H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình, cây trồng trên đất.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Huỳnh Thanh Q thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị T và Huỳnh Thị Kim L có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/12/2020 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/12/2020 ông Võ Tuấn Khải H khởi kiện ông Huỳnh Thanh Q yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m² thuộc thửa 932, 933 tờ bản đồ số 2 tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ông H đồng ý thanh toán cho ông Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 150.000 đồng/m² và yêu cầu buộc ông Q chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật tháo dỡ hàng rào chắn trên phần đất có diện tích 180m² và được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết (bút lục 09, 61, 64).

Ngày 12/01/2021, bị đơn Huỳnh Thanh Q có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu ông Võ Tuấn Khải H tháo dỡ tường rào đã xây dựng và trả lại cho ông phần diện tích đất lấn chiếm có kích thước ngang 4m và dài 15m thuộc thửa 932 và phần đất lấn chiếm có kích thước ngang 4m, dài 30m diện tích 120m², phần đất ngang 1,5m dài 61,78m diện tích 82,7m² thuộc thửa 933.

Tháng 01 năm 2023, nguyên đơn Võ Tuấn Khải H rút yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời, ông H yêu

cầu ông Huỳnh Thanh Q mở cho ông lối đi ngang 4m, dài 45m, diện tích 180m² thuộc một phần thửa 932, thửa 933, tờ bản đồ số 2 tại ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ông đồng ý hoàn trả cho ông Q giá trị quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp này, xác định nguyên đơn Võ Tuấn Khải H thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Như vậy, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H, yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Huỳnh Thanh Q, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Quyền về lối đi qua và Quyền sử dụng đất”. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Ông Võ Tuấn Khải H được quyền sử dụng thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.143,0m² đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04048 ngày 24/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp, nguồn gốc do ông H nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị B (mẹ ông Q), thửa đất có vị trí, tứ cận:

- Bắc giáp thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q;
- Tây giáp thửa 1029 của ông Nguyễn Văn U;
- Nam giáp thửa 1030 của bà Võ Thị H;
- Đông giáp thửa 931 của bà Trần Thị K.

Ông Huỳnh Thanh Q được quyền sử dụng thửa 932, tờ bản đồ 02, diện tích 2.057m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02503 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q và được quyền sử dụng thửa 933, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.778,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02504 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q, nguồn gốc do ông Q được bà Võ Thị B tặng cho.

[2.2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn:

Nguyên đơn Võ Tuấn Khải H khởi kiện cho rằng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1031 từ bà Võ Thị B, ông có thỏa thuận với bà Võ Thị B chuyển nhượng đường đi ngang 04m dài 45m qua hai thửa 932, thửa 933 của bà Võ Thị B để đi ra đường đi công cộng, không có làm giấy tờ, ông đã xây dựng hàng rào và làm đường bê tông để đi ra đường công cộng. Sau này, bà Võ Thị B tặng cho ông Huỳnh Thanh Q thửa 932, thửa 933, nên phát sinh tranh chấp. Do trong quá trình giải quyết vụ án, ông không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về thỏa thuận chuyển nhượng đường đi ngang 4m, dài 45m, nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Q mở cho ông lối đi ngang 04m, dài 45m như hiện trạng ông đã sử dụng, ông không có lối đi nào khác.

Bị đơn Huỳnh Thanh Q, đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Văn D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý mở lối đi cho ông Võ Tuấn Khải H ngang 0,5m và có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm 130,8m² của thửa 932; thửa 933 là 122,8m² và 82,9m².

[2.3] Căn cứ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom thì phần diện tích tranh chấp lối đi là 253,6m², phần diện tích tranh chấp ranh giữa thửa 933 và thửa 1031 là 82,9m². Tổng cộng diện tích tranh chấp giữa ông Võ Tuấn Khải H và ông Huỳnh Thanh Q là 336,5m².

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thanh Q:

[3.1] Giai đoạn phúc thẩm, ông Võ Tuấn Khải H có yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên. Căn cứ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom thì phần diện tích tranh chấp giữa ông Võ Tuấn Khải H và ông Huỳnh Thanh Q gồm diện tích lối đi tranh chấp là 254,8m² (phần S1+S2+S3+S6+S7), diện tích tranh chấp ranh giữa thửa 933 và thửa 1031 là 81,8m² (S4+S5), tổng diện tích là 336,6m². Như vậy, qua đo đạc lại thì diện tích tranh chấp từng phần có thay đổi nhưng tổng diện tích tranh chấp không thay đổi nhiều (chênh lệch 0,1).

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện mở lối đi:

Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng căn cứ vào biên bản xác minh ngày 19/01/2021 (bút lục 21) và biên bản bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022 (bút lục 83-84) thể hiện để đi ra đường đi công cộng, ông Võ Tuấn Khải H phải đi qua 02 thửa 932, thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q, ngoài lối đi này ra thì ông H không còn lối đi nào khác. Từ đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tuấn Khải H, buộc ông Huỳnh Thanh Q mở cho ông Võ Tuấn Khải H một lối đi và buộc ông H đền bù cho ông Q giá trị quyền sử dụng đất diện tích lối đi, là có căn cứ, phù hợp Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom (kèm theo bản án sơ thẩm, bút lục 181) thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Thanh Q mở lối đi cho nguyên đơn Võ Tuấn Khải H có diện tích 253,6m² thuộc thửa 932 và thửa 933, có vị trí và tứ cận như sau:

- Bắc giáp Cổng Kênh Bé Đầy dài 8,23m (do đường chéo);
- Nam giáp thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H dài 3,97m;
- Đông giáp thửa 932 và thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q.
- Tây giáp thửa 931 của bà Trần Thị K.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Thanh Q mở lối đi như hiện trạng ông H đang sử dụng, là chưa phù hợp. Bởi lẽ, lối đi có chiều ngang hướng Bắc giáp đất Cổng Kênh Bé Đầy dài 8,23m (do đường chéo); chiều ngang hướng Nam giáp thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H dài 3,97m, là không hợp lý và làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông Q.

Xét thấy, thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H hiện đang làm trại chăn nuôi bò, nên cần thiết buộc ông Huỳnh Thanh Q mở cho ông H lối đi khoảng 02m (tính từ phần giáp ranh của bà Trần Thị K đo qua), chiều dài hết thửa 932 và thửa 933 của ông Huỳnh Văn Quan, là phù hợp, vừa đảm bảo nhu cầu sử dụng lối đi của ông H và ít gây thiệt hại cho ông Q.

Căn cứ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom phần diện tích lối đi ông Huỳnh Thanh Q phải mở cho nguyên đơn Võ Tuấn Khải H là 113,4m² (trong đó diện tích 53m² thuộc thửa 932 và diện tích 60,4m² thuộc thửa 933), có vị trí, tứ cận như sau:

- Bắc giáp Cổng Kênh Bé Đầy dài 2,51m (do đường chéo);
- Nam giáp thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H dài 02m;
- Đông giáp phần diện tích 141,4m² còn lại của lối đi tranh chấp thuộc thửa 932, 933 của ông Huỳnh Thanh Q.

- Tây giáp thửa 931 của bà Trần Thị K.

Ông Võ Tuấn Khải H có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất diện tích 113,4m² cho ông Huỳnh Thanh Q. Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2022 của Hội đồng định giá huyện C định giá đất thực tế đối với thửa 932 đất trồng cây lâu năm là 1.400.000đ/m² và thửa 933 đất trồng cây hàng năm là 1.385.000đ/m² (bút lục 85-87). Như vậy, ông Võ Tuấn Khải H phải hoàn lại cho ông Q số tiền: $[(1.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 53\text{m}^2) + (1.385.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60,4\text{m}^2)] = 157.854.000 \text{ đồng}$. Đồng thời, ông Võ Tuấn Khải H có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Thanh Q phần diện tích còn lại lỗi đi tranh chấp là 141,4m² (trong đó diện tích 77,8m² thuộc thửa 932 và diện tích 63,6m² thuộc thửa 933). Vị trí, tứ cận:

- Bắc giáp Cống Kênh Bé Đầy dài 5,72m (do đường chéo);
- Nam giáp thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H;
- Đông giáp thửa 932 và thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q.
- Tây giáp phần đất mở lối đi cho ông Võ Tuấn Khải H.

Trên phần diện tích 141,4m² ông Võ Tuấn Khải H đã xây dựng 01 tường rào gạch cao 2,56m, ngang 10,75m; hàng rào lưới B40, trụ xi măng, chân tường cao khoảng 45cm-50cm; cây trồng; đường bê tông và hệ thống tưới tiêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Võ Tuấn Khải H xác định ông xây dựng các công trình, trồng cây trên phần đất tranh chấp vào năm 2018-2019; còn ông Huỳnh Văn D, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh Q xác định ông H xây dựng từ năm 2019 nhưng gia đình ông chỉ đồng ý cho ông H làm hàng rào lưới B40, san lấp và đổ đá để vận chuyển vật liệu xây dựng vào thửa 1031, đồng thời ông D cũng xác định thời điểm ông H xây tường, làm hàng rào do bà Võ Thị B bệnh nặng, vợ chồng ông Huỳnh Thanh Q khờ khạo, không biết gì và ông sinh sống ở Mỹ Tho không hay biết, nên không có báo chính quyền địa phương giải quyết và ngăn chặn việc ông H xây dựng công trình trên phần đất của ông Q, ông D không đồng ý bồi thường giá trị các công trình xây dựng, cây trồng... cho ông H.

Xét thấy, lời trình bày của ông Huỳnh Văn D, là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Quan, là không phù hợp. Bởi lẽ, các công trình ông H xây dựng trong thời gian dài, thời điểm này bà Võ Thị B đứng tên quyền sử dụng đất và tháng 01/2019, thì bà Võ Thị B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 932, thửa 933 cho ông Q, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng và có thể hiện “*các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật*”; đến tháng 4/2019 thì ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà Võ Thị B, vợ chồng ông Huỳnh Thanh Q không ngăn cản việc ông H xây dựng các công trình và cũng không khởi kiện tranh chấp gì với ông Võ Tuấn Khải H, cho đến khi ông H khởi kiện thì bị đơn Huỳnh Thanh Q mới có yêu cầu khởi kiện phản tố. Do đó, đây là lỗi của bị đơn Huỳnh Thanh Q, nên ông Q phải bồi thường cho ông H giá trị công trình xây dựng, cây trồng, phần đường bê tông và chi phí san lấp trên phần diện tích 141,4m². Cụ thể:

- Tường rào gạch diện tích 27,52m² chất liệu gạch ống dày 100mm, kích thước trát tường dày 1,5cm bằng vữa xi măng, diện tích trát vữa 27,52m² (một mặt, mỗi mặt cao 2,56m ngang 10,75m) trị giá 7.975.296 đồng.

- Hàng rào giáp thửa 932 của ông Huỳnh Thanh Q diện tích 24,2m² chất liệu móng cột bê tông, tường gạch xây cao 0,45m phía trên có lưới B40, kích thước cao 1,25m và dài 19,37m trị giá 7.010.256 đồng.

- Hàng rào giáp thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q diện tích 35,3m² chất liệu móng cột bê tông, tường gạch xây cao 0,45m phía trên có lưới B40, kích thước cao 1,25m và dài 28,29m trị giá 10.225.704 đồng.

- Cây trồng giáp thửa 932 của ông Q gồm 06 cây chanh loại B2 giá 1.794.000 đồng; 01 cây chanh loại D giá 195.000 đồng; 02 cây chanh loại C giá 52.000 đồng; 01 cây gòn loại D giá 52.000 đồng và 12 cây mai vàng loại 5cm-10cm giá 1.404.000 đồng. Tổng cộng: 3.497.000 đồng.

- Cây trồng giáp thửa 933 của ông Q gồm 08 cây chanh loại B2 giá 2.392.000 đồng, 01 cây đu đủ loại 2 giá 117.000 đồng, 01 cây khế loại B1 giá 325.000 đồng, 01 cây ốt giá 10.000 đồng và 12 cây mai vàng loại 5cm-10cm giá 1.404.000 đồng. Tổng cộng 4.248.000 đồng.

- Chi phí san lấp trên diện tích đất của ông Huỳnh Thanh Q diện tích 27,9m³, ngang 01m dài 55,95m cao 0,5m giá 6.975.000 đồng.

- Hệ thống tưới tiêu giáp thửa 932 của ông Huỳnh Thanh Q gồm 19,6m ống nhựa loại 34 giá 535.626 đồng; 10,4m ống nhựa loại 27 giá 211.120 đồng; 01 khóa 34 giá 16.100 đồng; 08 T giảm 34-27 giá 25.200 đồng; 08 béc phun 27 giá 14.560 đồng và 08 co 27 giá 8.960 đồng. Tổng giá trị là 811.566 đồng.

- Hệ thống tưới tiêu giáp thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q gồm 25,1m ống nhựa loại 34 giá 684.411 đồng; 11,7m ống nhựa loại 27 giá 237.510 đồng; 01 khóa 34 giá 16.100 đồng; 09 T giảm 34-27 giá 28.350 đồng; 09 béc phun 27 giá 16.380 đồng và 09 co 27 giá 10.080 đồng. Tổng giá trị là 992.831 đồng.

- Đường bê tông: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom, hiện trạng lối đi tranh chấp ông H đang sử dụng có chiều ngang 4,19m, trong đó đường bê tông là 2,3m và hai bên là đất, trong đó phần giáp với thửa 932, thửa 933 của ông Q là 87cm, phần giáp thửa 931 của bà Trần Thị K là 95cm. Như vậy, phần đường bê tông trên phần diện tích 141,4m² ông Huỳnh Thanh Q phải hoàn giá trị đường bê tông của thửa 932 cho ông H là $(4,19m - 0,87m - 0,2m) \times 25,72m = 33,95m^2$ và thửa 933 là $(4,19m - 0,87m - 0,2m) \times 28,36m = 37,43m^2$. Tổng cộng, diện tích đường bê tông trên phần diện tích đất 141,4m² là 71,38m², đơn giá 132.000 đồng/m², thành tiền là 9.422.160 đồng.

Tổng cộng, ông Huỳnh Thanh Q phải bồi thường cho ông Võ Tuấn Khải H giá trị công trình xây dựng, hệ thống tưới tiêu, cây trồng, một phần đường bê tông và chi phí san lấp là 51.157.813 đồng (làm tròn 51.157.000 đồng).

[3.3] Đối với phần diện tích 82,9m² (đo đạc lại là 81,8m²) tranh chấp ranh thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q và thửa 1031 của ông H:

Ông Võ Tuấn Khải H được quyền sử dụng thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 02 diện tích 2.143,0 m² đất trồng cây hàng năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04048 ngày 24/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp, đo đạc thực tế là 2.276,4m² (chưa tính phần tranh chấp).

Ông Huỳnh Thanh Q được quyền sử dụng thửa 933, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.778,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02504 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q, đo đạc thực tế là 1.579,6m² (chưa tính phần tranh chấp).

Trên phần diện tích đất này, ông Võ Tuấn Khải H đã làm hàng rào diện tích 74,7m² chất liệu móng cột bê tông, tường gạch xây cao 0,45m phía trên có lưới B40, kích thước cao 1,25m dài 59,75m trị giá 21.639.096 đồng; mái che tôn diện tích 81m², chất liệu mái tôn, cột thép, nền lát xi măng, vách tôn ngang 1,84m dài 44m trị giá 25.502.040 đồng; 01 phần nhà vệ sinh diện tích 4,3m² chất liệu mái tôn, nền lát gạch men, tường gạch ngang 0,92m dài 4,3m trị giá 9.597.600 đồng; cây trồng gồm 02 cây chanh loại B2 giá 598.000 đồng, 01 cây sơ ri loại B2 giá 385.000 đồng, 01 cây khế loại B1 giá 325.000 đồng, 01 bụi tre lấy măng loại 2 giá 208.000 đồng và 02 cây mai vàng loại 5cm-10cm giá 234.000 đồng. Tổng giá trị là 58.488.736 đồng.

Bản án sơ thẩm xác định diện tích tranh chấp 82,9m² (đo đạc lại là 81,8m²) thuộc thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định nếu phải tháo dỡ các công trình nêu trên sẽ ảnh hưởng và gây thiệt hại lớn đến ông H so với giá trị quyền sử dụng đất, nên bản án sơ thẩm buộc ông Võ Tuấn Khải H phải hoàn trả giá trị diện tích tranh chấp cho ông Huỳnh Thanh Q, là chưa phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ vào các tài liệu thẩm định giá thì giá trị quyền sử dụng đất lớn hơn giá trị công trình và cây trồng, mặt khác ông H cho rằng khi xây dựng hàng rào ranh đất giữa thửa 933 và thửa 1031, hai bên có thống nhất ranh giới nhưng ông không chứng minh và bị đơn không thừa nhận, đây là lỗi của ông H nên buộc ông H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời công trình xây dựng, cây trồng ra khỏi phần diện tích đất tranh chấp.

[3.4] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, ông Võ Tuấn Khải H và ông Huỳnh Thanh Q đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng (định giá + đo đạc). Cụ thể:

Ông Võ Tuấn Khải H đã nộp chi phí thẩm định, định giá ở giai đoạn sơ thẩm là 1.500.000 đồng, đo đạc là 3.188.000 đồng; giai đoạn phúc thẩm gồm chi phí đo đạc là 4.293.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 18.981.000 đồng. Ông Huỳnh Thanh Q đã nộp tạm ứng số tiền 4.238.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng của vụ án là 23.219.000 đồng.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phần tố của bị đơn Huỳnh Thanh Q, nên mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng là 11.609.500 đồng theo quy định tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông Huỳnh Thanh Q phải hoàn lại cho ông Võ Tuấn Khải H số tiền 7.371.500 đồng.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thanh Q, sửa bản án sơ thẩm. Ngoài ra, bản án sơ thẩm cho rằng ông Võ Tuấn Khải H rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m², nên đình chỉ giải quyết yêu cầu này là không đúng. Như đã nhận định ở phần [1], đây là thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh nội dung này của bản án sơ thẩm.

[5] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Võ Tuấn Khải H là có căn cứ 01 phần.

Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Huỳnh Thanh Q là có căn cứ 01 phần.

[6] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[7] Về án phí: Ông Huỳnh Thanh Q không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh Thanh Q phải nộp 2.557.850 đồng (làm tròn 2.557.000 đồng) án phí DSST đối với số tiền bồi thường 51.157.000 đồng và ông Võ Tuấn Khải H phải nộp 7.892.700 đồng (làm tròn 7.892.000 đồng) án phí DSST đối với số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất 157.854.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 357, Điều 254, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, Điều 165 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.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thanh Q. Sửa bản án sơ thẩm số 204/2023/DSST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tuấn Khải H.

1.1 Buộc ông Huỳnh Thanh Q có nghĩa vụ mở cho ông Võ Tuấn Khải H một lối đi diện tích 53m² thuộc thửa 932, tờ bản đồ 02, diện tích 2.057m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02503 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q và diện tích 60,4m² thuộc thửa 933 tờ bản đồ số 2, diện tích 1.778,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02504 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q. Tổng cộng diện tích lối đi là 113,4m² (phần diện tích S1+S2+S3 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom). Vị trí, tứ cận như sau:

- + Bắc giáp phần đất thuộc Cống Kênh Bé Đầy dài 2,51m (do đường chéo);
- + Nam giáp thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H dài 02m;
- + Đông giáp phần diện tích 141,4m² còn lại của lối đi tranh chấp thuộc thửa 932, thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q.
- + Tây giáp thửa 931 của bà Trần Thị K.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom)

1.2 Ông Võ Tuấn Khải H có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất diện tích 113,4m² cho ông Huỳnh Thanh Q số tiền 157.854.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

1.3 Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 95 và Điều 171 của Luật đất đai năm 2013.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Huỳnh Thanh Q.

2.1 Buộc ông Võ Tuấn Khải H phải trả cho ông Huỳnh Thanh Q diện tích 77,8m² thuộc thửa 932, tờ bản đồ 02, diện tích 2.057m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02503 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q và diện tích 145,4m² thuộc thửa 933 tờ bản đồ số 2, diện tích 1.778,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02504 ngày 17/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Huỳnh Thanh Q. Tổng cộng là 223,2m² (phần S4+S5+S6+S7 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom). Vị trí, tứ cận:

+ Bắc giáp phần đất thuộc Cống Kênh Bé Đầy dài 5,72m (do đường chéo) và thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q;

+ Nam giáp thửa 1031 của ông Võ Tuấn Khải H;

+ Đông giáp phần đất còn lại của thửa 932 và thửa 933 của ông Huỳnh Thanh Q.

+ Tây giáp phần diện tích đất mở lối đi cho ông Võ Tuấn Khải H.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom).

2.1 Ông Huỳnh Thanh Q có nghĩa vụ bồi thường cho ông Võ Tuấn Khải H giá trị các công trình xây dựng, hệ thống tưới tiêu, cây trồng, phần đường bê tông và chi phí san lấp trên phần diện tích 141,4m² là 51.157.000 đồng (Năm mươi một triệu một trăm năm mươi bảy ngàn đồng)

2.3 Ông Huỳnh Thanh Q được quyền sở hữu các công trình xây dựng, hệ thống tưới tiêu, phần đường bê tông và cây trồng trên phần diện tích 141,4m² (trong đó diện tích 77,8m² (S6) thuộc thửa 932 và diện tích 63,6m² (S7) thuộc thửa 933).

2.4 Ông Võ Tuấn Khải H có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào diện tích 74,7m² chất liệu móng cột bê tông, tường xây gạch cao 0,45m phía trên có lưới B40 kích thước cao 1,25m, nhà vệ sinh diện tích 4,3m² mái tôn, nền lát gạch men, tường gạch ngang 0,92m dài 4,3m; mái che tôn diện tích 81m², chất liệu mái tôn, cột thép, nền lát xi măng, vách tôn ngang 1,84m, dài 44m và di dời các cây trồng gồm 02 cây chanh loại B2, 01 cây sơ ri loại B2, 01 cây kế loại B1, 01 bụi tre lấy măng loại 2 và 02 cây mai vàng loại 5cm-10cm trên phần diện tích 81,8m² của thửa 933 (phần S4 + S5 của Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2023 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Thanh Q phải hoàn lại cho ông Võ Tuấn Khải H số tiền 7.371.500 đồng (Bảy triệu ba trăm bảy mươi một ngàn năm trăm đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về án phí: Ông Huỳnh Thanh Q không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh Thanh Q phải nộp 2.557.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo hai biên lai thu số 0011757 ngày 10/7/2023 và số 0003864 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp 2.257.000 đồng.

Ông Võ Tuấn Khải H phải nộp 7.892.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông đã nộp 675.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003735 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp 7.217.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 14 giờ 40 phút, ngày 12/3/2024, có mặt ông H, ông Q và luật sư L; vắng mặt luật sư T.

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 tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm