

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 328/2022/DS-PT
Ngày 13-12-2022
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

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

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

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2022/TLPT-DS ngày 27/10/2022 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 319/2022/QĐ-PT ngày 01/12/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thị Ngọc Như Y, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lê Nhựt H, sinh năm 1965

2.2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Lê Nhựt T1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Khu phố 5, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Lê Văn P, sinh năm 1930

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn P: Ông Lê Văn T4, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.10. Bà Nguyễn Minh C1, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.11. Ngân hàng X Việt Nam;

Địa chỉ: Số 02, L, quận B, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T5, chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Minh H1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh thành phố B;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Huỳnh Thị Hồng Vn, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh thành phố B.

Địa chỉ liên hệ: Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà D là chủ sử dụng thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B, trên phần đất trên có căn nhà bà D đang ở. Thửa đất của bà D tiếp giáp với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 3 của ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R. Từ trước đến nay, bà D đi qua phần đất của ông H và bà R bằng con đường đất, do trời mưa đường lầy nên năm 2019 bà D yêu cầu ông H và bà R cho làm con đường đi bằng bê tông ra lộ công cộng thì ông H và bà R đồng ý cho làm con đường dọc theo thửa đất thay con đường đất cũ chữ L, vì làm theo đường mới sẽ ngắn hơn. Bà D và các hộ dân trong xóm hùn tiền lại và bà D là người đứng ra làm con đường bê tông trên phần đất của ông H và bà R có diện tích ngang khoảng 1,8 đến 02 m, dài 32 m để đi ra lộ công cộng, khi làm xong bà D và các hộ dân đi trên đường này thì ông H và bà R không có ý kiến gì.

Khoảng hơn 01 năm sử dụng đường đi, thấy cặp đường đi có mé mương bị lở nên bà D đến xin ông H và bà R để kè những chỗ bị lở và đổ bê tông cho rộng thêm thì ông H và bà R đồng ý. Sau đó, bà D làm kè những chỗ lở và đổ bê tông cho rộng ra và sử dụng. Tuy nhiên, khi vừa làm xong thì ông H và bà R đã rào dọc lối đi này lại không cho bà D và các hộ dân đi, chỉ dành lối đi chiều ngang khoảng 0,8 đến 01 m trên phần đất mới kè sau này, đường đi nhỏ và có hàng rào nên rất khó khăn cho việc đi lại và bà D không còn lối đi nào khác ra lộ công cộng.

Vì vậy, bà D khởi kiện yêu cầu mở lối đi cho bà D với diện tích 105,2 m², bao gồm các thửa A, B, C, D, E, F, G, I, 131a, 131b, 131c, 131d, 131e, 131f, 190a và 190b (theo hồ sơ đo đạc ngày 24/6/2022). Do phần đất các thửa A, B, C, D, E, F, G, I ông T1 và bà D, ông H đang tranh chấp nên ai là chủ sử dụng phải có trách nhiệm mở lối đi cho bà D. Về bồi hoàn giá trị đất và tài sản trên đất, bà D không đồng ý bồi hoàn phần diện tích yêu cầu mở lối đi đối với thửa A, B, C, D, I, 131a, 131b, 131c, đối với các thửa đất còn lại thì bà D đồng ý bồi hoàn giá trị đất nhưng tỷ lệ % là bao nhiêu do Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án quyết định về việc bồi hoàn giữa nguyên đơn và bị đơn thì bà D sẽ đại diện trong vụ án này, không yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm trong vụ án này, giữa bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sẽ thỏa thuận giải quyết, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ việc khác.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị R, ông Lê Nhựt H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị R và ông Lê Nhựt H là chủ sử dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B, hiện thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh thành phố B - Phòng Giao dịch Đồng Khởi. Thửa đất của bà R và ông H tiếp giáp với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 3 của bà Nguyễn Thị D. Trước đây hơn 10 năm, bà D và các hộ dân trong xóm có đi qua phần đất của bị đơn để đi ra lộ công cộng nhưng chỉ đi theo lối mòn và đi bằng nhiều lối mòn khác nhau. Năm 2019, bà D có yêu cầu cho bà D làm lối đi qua phần đất của ông bà thì ông bà đồng ý cho mở lối đi, tuy nhiên không yêu cầu phải đổ bê tông, tùy khả năng muốn làm gì thì làm. Bà D đổ bê tông làm lối đi qua phần đất của ông bà có chiều ngang khoảng 1,8 đến 2,0 m, phần ranh đất của ông bà từ mép đường bê tông do bà D làm đến ranh đất về hướng thửa 190 vẫn còn khoảng 01 m, có nơi có

mương trũng. Ông bà vẫn cho bà D đi trên lộ bê tông, không ngăn cản và không yêu cầu bồi hoàn giá trị đất đã mở lối đi.

Đến năm 2020, con bà D gặp ông bà nói muốn mở rộng thêm đường đi theo hướng ra mép ranh của thửa đất, con của bà D sẽ làm kè các mương trũng, tuy nhiên ông bà không đồng ý vì con đường đã làm đủ để đi ra lộ công cộng. Mặc dù ông bà không đồng ý nhưng gia đình bà D vẫn kè và mở rộng đường thêm gần 01 m để chạy xe ô tô về tới nhà. Khi phát hiện, bị đơn mới hỏi gia đình bà D tại sao ông bà không đồng ý nhưng vẫn làm thì gia đình bà D cho rằng có sự đồng ý của ông bà. Bà R và ông H đề nghị phá bỏ phần đã kè và phần đổ bê tông mới thì mới cho đi lại lối đi cũ nhưng gia đình bà D không đồng ý và có những lời lẽ khó nghe. Khi hòa giải tại xã không thành nên bà R và ông H rào lại phần đất dọc theo lối đi đã làm, dành cho bà D lối đi khoảng 01 m để đi ra đường công cộng, trong đó bao gồm cả một phần lối đi xây dựng năm 2019 và lối đi xây dựng năm 2020.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà D, ông bà không đồng ý vì hiện giờ ông bà cũng đã dành cho bà D lối đi ra đường công cộng có chiều ngang khoảng 01 m. Đối với bồi hoàn giá trị đất cũng như tài sản trên đất, ông bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần đường bê tông bên bà D xây dựng mà ông bà không chấp nhận cho làm lối đi ông bà không yêu cầu bà D tháo dỡ và ông bà cũng không đồng ý bồi hoàn giá trị vì bà D tự xây dựng. Ông bà đồng ý giữ nguyên lối đi như hiện nay và không phải di dời lối đi về phía cuối thửa đất giáp với thửa đất 190 của ông Lê Nhựt T1.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Nhựt T1 thì ông H và bà R có ý kiến như sau: Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P, thành phố B có nguồn gốc từ bà nội của ông H là Lâm Thị N2 và cô của ông H là bà Lê Thị A cho ông H, bà R năm 1989 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Từ khi cho nhận đất đến nay, các bên không có cắm mốc ranh đất, ranh giới thửa đất là mương, phần đất của ông H và bà R từ mé bờ ranh trở qua, còn cái mương là thuộc phần đất bên nhà thờ nhưng sau này mương lở nên ông H, bà R mới lấy lại phần đất bị lở, phần diện tích bị lở thì không xác định được. Thửa đất tranh chấp từ trước đến nay ông H và bà R là người trực tiếp quản lý, sử dụng, ông bà có trồng cây trái trên đất khoảng 30 năm đến khi bà D yêu cầu mở lối đi mới đốn bỏ. Con mương có từ trước năm 1989, 04 cây cau và 01 cây dừa là do ông H, bà R trồng nay khoảng 02 năm nhưng hiện nay bà D đã đốn cây dừa, còn lại 04 cây cau. Phần đất con mương cặp đường bê tông đang tranh chấp là của ông H, bà R nên ông H, bà R chỉ đồng ý giao cho ông T1 phần đất từ cổng rào phía nhà thờ trở vào trong nhà thờ để làm lối đi, các phần đất còn lại bao gồm phần đất ngoài cổng rào nhà thờ và cái mương thì không đồng ý giao cho ông T1 vì để có đường đi và đủ để diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt T1 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.187,4 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B. Nguồn gốc thửa đất là của ông bà nội ông tên Lê Văn T6 và Lâm Thị N2 để lại cho cha mẹ của ông là ông Lê Văn T7 và bà Nguyễn Thị B.

Trước đây, cha ông định cư ở nước ngoài nên cho cô ruột ông là bà Lê Thị A đứng tên dùm, sau đó bà A chuyển quyền sử dụng lại cho mẹ ông, khi mẹ ông chết ông nhận thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2021. Thửa đất trên của ông giáp ranh với thửa 131, tờ bản đồ số 3 của vợ chồng anh ruột ông là ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R. Thửa đất của ông trước đây do cha mẹ của ông quản lý sử dụng, mẹ ông chết, cha ông ở đến nay.

Gần đây, ông biết được sự việc bà Nguyễn Thị D đang tranh chấp với ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R về lối đi bê tông mà Tòa án thành phố B đang thụ lý, giải quyết. Thực tế, toàn bộ lối đi đang tranh chấp nằm trên thửa đất số 190, tờ bản đồ số 3 của ông nên ông có nhờ chị ruột của ông gặp ông H để trao đổi và ông H đồng ý thống nhất xác định ranh giới giữa thửa đất 190 và 131 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B là cặp đường bê tông hiện đang tranh chấp (vì là anh em ruột nên ông đồng ý thỏa thuận để con đường bê tông cho ông H, thực tế là thuộc quyền sử dụng bên thửa đất của ông). Tuy nhiên, sau đó ông H thay đổi ý kiến không thống nhất ranh như đã thỏa thuận, ông đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B hòa giải tranh chấp ranh đất giữa ông và ông H, bà R nhưng ông H, bà R không đến tham dự buổi hòa giải. Vì vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R trả lại cho ông phần đất có diện tích là 111,6 m², bao gồm các thửa A, B, C, D, E, F, G, H, I, J (3) theo hồ sơ đo đạc ngày 24/6/2022.

Căn cứ khởi kiện là do trước đây bà nội ông cho đất 02 anh ruột của ông là ông Lê Nhựt Q và ông Lê Nhựt H mỗi người 01 phần đất có vị trí ngang nhau và hiện nay thửa đất của ông Q là thửa 129, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B. Ông có nghe cha và mẹ ông kể lại là khi cho đất các anh của ông không có cắm mốc mà chỉ cho mỗi người 04 bờ dừa, phần đất cho vị trí ngang nhau. Phần đất sau khi bà nội ông cho các anh của ông còn lại là phần đất ông đang là chủ sử dụng có căn nhà thờ hiện nay đang thờ ông bà và mẹ ông. Đối với ranh đất giữa thửa đất số 190 và thửa 131 của ông và ông H thì từ trước đến nay không có cắm mốc ranh cụ thể nhưng phần đất tranh chấp từ trước tới nay do cha mẹ của ông quản lý, sử dụng, cái mương cặp đường đi bê tông trước đây là ao sen nhưng giống như mương lạn, cha ông kêu anh em ông đào vét thêm lên thành cái mương để nuôi cá và thoát nước, phần đường đi bê tông trước đây chỉ là bờ đất. Cây cầu bê tông là do ông xây dựng để đi vào phần đất nhà thờ, vì đây là phần đất của ông nên khi xây dựng gia đình ông H không có ý kiến hay ngăn cản, ông xây dựng cây cầu dựa trên cây cầu cũ. Đối với các cây cau và cây dừa trên phần đất tranh chấp ông không biết ai trồng do ông đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh, hàng rào do cha mẹ ông xây dựng đến nay hơn 20 năm. Trường hợp Tòa án xác định phần đất nào nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là thuộc quyền sử dụng của ông thì ông đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn và không yêu cầu bồi hoàn giá trị. Trường hợp Tòa án xác định phần đất nào theo hồ sơ đo đạc là thửa J là thuộc quyền sử dụng của ông H, bà R thì ông cũng đồng ý bồi hoàn giá trị phần đất trên cho ông H, bà R nhằm tạo giá trị sử dụng đất tối ưu cho các thửa đất và có lối đi cho thửa đất của ông.

Trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T3, ông Lê

Văn P, ông Lê Văn T4, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 cùng trình bày:

Các ông bà đang sử dụng lối đi đang tranh chấp để đi từ nhà và các thửa đất do ông bà làm chủ sử dụng đất đi ra lộ công cộng. Qua yêu cầu khởi kiện của bà D, các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu mở lối đi. Đối với chi phí hùn tiền làm đường đi cũng như bồi hoàn giá trị cho ông H, bà R (nếu có), các ông bà đồng ý giao toàn quyền cho bà D đại diện quyết định đối với chủ sử dụng đất trong vụ kiện này, giữa các ông bà và bà D sẽ thỏa thuận giải quyết về trách nhiệm đối với các phần chi phí dân sự sau, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ việc khác. Vì lý do công việc, các ông bà xin vắng mặt tất cả các buổi giải quyết, xét xử tiếp theo tại Tòa án các cấp và đồng ý cho bà D quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ kiện.

Theo lời trình bày tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh C1 trình bày:

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị D, hiện sinh sống trên căn nhà được xây dựng trên thửa đất của bà Nguyễn Thị D. Bà là chủ sử dụng thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, nguồn gốc thửa đất trên là do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/9/2021. Bà đồng ý giao toàn quyền cho bà D đại diện quyết định đối với ông H và bà R trong vụ kiện này, giữa bà và bà D sẽ thỏa thuận giải quyết về trách nhiệm đối với các phần chi phí dân sự sau, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ việc khác. Đối với ranh đất giữa thửa đất của bà và thửa đất số 190 của ông Lê Nhựt T1 đã có hiệp thương ranh rõ ràng nên bà đồng ý với hồ sơ đo đạc theo sự chỉ ranh của ông T1. Vì lý do công việc, bà xin vắng mặt tất cả các buổi giải quyết, xét xử tiếp theo tại Tòa án các cấp, bà đồng ý cho bà D quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ kiện.

Theo biên bản làm việc, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng X Việt Nam là bà Huỳnh Thị Hồng V trình bày:

Ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R hiện đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 131, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B tại Ngân hàng X Việt Nam - chi nhánh thành phố B - Phòng giao dịch Đồng Khởi để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7101LAV202000066 ngày 14/01/2020. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D và yêu cầu độc lập của ông Lê Nhựt T1, Ngân hàng không có ý kiến gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với qan hệ vay vốn của Ngân hàng và ông H và bà R nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ việc dân sự khác. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tại các lần giải quyết, xét xử tiếp theo tại Tòa án các cấp.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án

nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 201, 217, 218, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 166, 175, 176, 245, 246, 247, 254, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 166, 170, 171, 203 Luật Đất đai; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bị đơn ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R. Cụ thể tuyên:

[1.1] Buộc ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R phải tháo dỡ hàng rào và mở lối đi trên phần đất có diện tích 81,3 m², bao gồm các phần có kí hiệu B, C, D, E, F, G, 131b, 131c, 131e (từ điểm 13-14-15-47-38-39-3-4-42-41-43-50-52-13) thuộc một phần thửa 131, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

[1.2] Ghi nhận ông Lê Nhựt T1 tự nguyện mở lối đi phần đất có diện tích 3,5 m², bao gồm các thửa 190a và 190b (từ điểm 38-39-3-2-37-38) thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Các thửa đất có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 18/8/2022 kèm theo)

Hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R, ông Lê Nhựt T1 đối với phần diện tích làm lối đi, giới hạn chiều cao lối đi là 03 m tính từ mặt đất.

[1.3] Về đền bù giá trị: Bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ đền bù giá trị đất cho ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R số tiền là 81.300.000 (Tám mươi một triệu ba trăm nghìn) đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt T1 tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R. Cụ thể tuyên:

[2.1] Buộc ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R phải trả lại cho ông Lê Nhựt T1 phần đất có diện tích 19,3 m² được ký hiệu thửa J1 thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B.

[2.2] Buộc ông Lê Nhựt T1 bồi hoàn cho ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R giá trị phần đất có diện tích 19,4 m² được ký hiệu thửa J2 và cây trồng trên đất với số tiền là 39.000.000 (Ba mươi chín triệu) đồng. Ông Lê Nhựt T1 được trọn quyền sử dụng thửa đất J2.

(Các thửa đất có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 18/8/2022 kèm theo)

[2.3] Xác định quyền sử dụng đất của ông Lê Nhựt T1 đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 3 bao gồm: Thửa 190, 190a, 190b, J1 và J2 (từ điểm 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-1-2-3-39-38-47-15) với tổng diện tích là 3.527,5m². Xác định quyền sử dụng đất của ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R đối với thửa đất số

131, tờ bản đồ số 3 bao gồm: Thửa 131, 131a, 131b, 131c, 131d, 131e, 131f, 131g, A, B, C, D, E, F, G, H, I (từ điểm 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-47-38-39-3) với tổng diện tích là 1.759,8 m² (Các thửa đất có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 18/8/2022 kèm theo)

Ông Lê Nhựt T1, ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 05/9/2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo ông H, bà R trình bày: Về lỗi đi, ông bà đã chừa lối đi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn vẫn kiện ông bà là không đúng luật, đồng thời hàng rào đang hiện hữu dọc theo lối đi được ông bà xây dựng với giá trị 45.000.000 đồng, cấp sơ thẩm buộc đập bỏ nhưng chưa đưa ra phương án bồi thường phù hợp; đối với quyền sử dụng đất, ông bà quản lý toàn bộ diện tích 38,7m² đang tranh chấp với ông T1, cấp sơ thẩm chia đôi là không phù hợp. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D và yêu cầu độc lập của ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông Tuấn trình bày:

Về lỗi đi: Bà D khởi kiện yêu cầu mở lối đi là không đúng vì thực tế bị đơn vẫn còn chừa cho nguyên đơn lối đi có chiều ngang khoảng 1,1m và dài 32m để ra lộ công cộng. Việc bị đơn làm hàng rào để bảo vệ đất là hoàn toàn thỏa đáng, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào nhưng không giải quyết việc đền bù là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Nếu nguyên đơn đồng ý đi trên phần đất ngoài hàng rào thì bị đơn không nhận tiền đền bù giá trị đất làm lối đi, nếu không đồng ý thì phải bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất. Do bị đơn vẫn chừa lối đi cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng lối đi ngoài hàng rào. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng nếu mở lối đi sẽ làm tăng giá trị đất của bị đơn là không có căn cứ vì nguyên đơn có nhu cầu đi lại trên đất của bị đơn, ngược lại bị đơn không có nhu cầu mở lối đi cho nguyên đơn để làm tăng giá trị đất.

Về tranh chấp quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp với ông T1 là một phần thửa đất mà ông H, bà R được tặng cho từ năm 1989, đến năm 1994 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và được cấp đổi giấy chứng nhận năm 2017. Bị đơn đã quản lý, sử dụng đất ổn định, thường xuyên be bờ, bồi mương, trồng cây không ai tranh chấp, kể cả ông T1. Khi nhận thừa kế thửa đất 190, ông T1 cũng không có ý kiến gì đối với phần đất này, hơn nữa diện tích đất của ông T1 dư 412,1m² là dư quá nhiều so với giấy chứng nhận. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 131 của bị đơn, đồng thời ông H, bà R đã quản lý trọn vẹn phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm tuyên giao đất cho ông T1 là không hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, chỉ ý trình bày: Ngoài lối đi yêu cầu mở, nguyên đơn không có lối đi nào khác, bị đơn cho rằng có chừa lối đi ngang 1,1m và cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện là nhận định chưa phù hợp vì giữa các bên có thỏa thuận về lối đi, vấn đề này các bên đã thừa nhận trong quá trình tố tụng. Năm 2020, nguyên đơn có xin ý kiến về việc mở rộng lối đi, bị đơn đồng ý nhưng sau đó lại cho rằng nguyên đơn không có hỏi ý kiến. Nguyên đơn không đồng ý bồi thường hàng rào vì hàng rào do bị đơn tự ý xây dựng trên lối đi mà các bên thỏa thuận. Về giá trị quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn trả 50% là phù hợp vì bị đơn cũng sử dụng lối đi này và nếu mở lối đi thì sẽ làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 70/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, buộc nguyên đơn bồi thường giá trị hàng rào cho bị đơn với số tiền 22.186.000 đồng và điều chỉnh lại diện tích phần đất mở lối đi cho phù hợp với họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Nhựt T1 với ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R:

[1.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 110,7 m² thuộc các phần có kí hiệu A, B, C, D, E, F, G, H, I, J1, J2 theo hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp. Ông T1 cho rằng diện tích đất nêu trên thuộc một phần thửa đất 190, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.187,4 m² của ông nên yêu cầu bị đơn trả lại. Trong khi đó, bị đơn cho rằng phần đất trên thuộc một phần thửa đất 131, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.744 m² của bị đơn nên không đồng ý.

[1.2] Về nguồn gốc đất: Các bên trình bày thống nhất các thửa đất có nguồn gốc của bà nội ông H, ông T1 là cụ Lâm Thị N2. Cụ N2 và bà Lê Thị A tặng cho

ông H phần đất thuộc thửa 131, 132, tờ bản đồ 3 và tặng cho ông Lê Nhựt Q (anh ruột của ông H và ông T1) phần đất thửa 129, tờ bản đồ số 3, ông H và ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích còn lại là thửa 190, 191, cụ N2 để lại cho cha mẹ ông T1 là ông Lê Văn T7 và bà Nguyễn Thị B, do ông T6 trước đây sinh sống ở nước ngoài nên bà Lê Thị A (em gái của ông T6) đứng tên dùm, sau đó bà A làm thủ tục chuyển phần diện tích đất này cho bà B. Sau khi bà B chết, các đồng thừa kế của bà B thống nhất phân chia phần đất thửa 190, 191 cho ông T1 và ông T1 đã được cấp quyền sử dụng đất.

[1.3] Trong quá trình đo đạc, các bên đều đã chỉ vị trí ranh đất trên thực địa nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ranh giới giữa các thửa đất theo sự chỉ ranh của mình. Các bên đều thừa nhận ranh giới giữa hai thửa 190 và 131 từ trước đến nay không có cắm mốc phân định ranh giới trên thực địa, cũng chưa có yêu cầu đo đạc lại diện tích thửa đất. Lời trình bày này phù hợp với nội dung Công văn số 853/CNBT-TTLT ngày 12/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Theo đó, hai thửa đất liên quan tranh chấp không có hồ sơ đo đạc, do các phần đất này thuộc khu đo không lập hồ sơ kỹ thuật khi lập bản đồ địa chính năm 1998. Từ khi lập bản đồ địa chính và từ khi chủ sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai thửa đất 190 và 131 chưa được đo đạc lại lần nào vì người sử dụng đất không có yêu cầu đo đạc. Như vậy, giữa hai thửa đất không có hiệp thương ranh, không có hồ sơ kỹ thuật nên không có ranh địa chính.

Đồng thời, căn cứ hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện theo sự chỉ ranh của ông T1 thì diện tích thửa 190 là 3.599,5 m² (nhiều hơn 412,1 m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); theo sự chỉ ranh của ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R thì diện tích phần đất thửa 131 là 1.798,5 m² (nhiều hơn 54,5 m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, diện tích đất theo sự chỉ ranh của các bên đều nhiều hơn so với diện tích đất được cấp.

Từ đó, xét thấy các thửa đất 190, 131 không có ranh địa chính, đồng thời diện tích đều tăng so với khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để giải quyết tranh chấp là phù hợp.

[1.4] Hiện trạng sử dụng đất:

Phần lối đi bê tông đang tranh chấp đã được xây dựng từ năm 2019, trước khi xây dựng, nguyên đơn có hỏi ý kiến của bị đơn, ông T1 không có ý kiến hay tranh chấp nên có căn cứ xác định phần đất lối đi do ông H, bà R quản lý, sử dụng.

Hiện trạng các phần đất có kí hiệu J1, J2 là phần đất cặp lối đi bê tông có con mương và cây trồng trên đất (dừa, cau do ông H và bà R trồng), ông T1 có quản lý, sử dụng một phần là hàng rào, cổng rào. Như vậy, ông H, bà R và ông T1 đều có quản lý, sử dụng phần đất này nên có căn cứ xác định mỗi bên được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích, theo đó ông T1 sử dụng phần có kí hiệu J1 diện tích 19,3 m² và ông H, bà R sử dụng phần có kí hiệu J2 diện tích 19,4 m². Vì vậy, buộc ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R phải trả lại cho ông Lê Nhựt T1 19,3 m² thuộc phần có kí hiệu J1 theo hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022.

[1.5] Trong quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị R và ông Lê Nhựt H có ý kiến không yêu cầu dời lối đi sang sát ranh đất của ông T1. Trong khi đó, phần đất từ ranh giới thửa đất giữa ông T1 với ông H, bà R được xác định như đã nhận định ở trên đến lối đi bê tông là phần kí hiệu J2 dài, hẹp, diện tích không lớn và hiện trạng là một phần con mương. Để tránh gây khó khăn trong quá trình canh tác đất của chủ sử dụng đất, đảm bảo tính hợp lý, hài hoà về lợi ích của các chủ sử dụng đất, hơn nữa ông T1 cũng đồng ý hoàn giá trị cho ông H, bà R để nhận phần đất thuộc phần kí hiệu J2. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên ông T1 được trọn quyền sử dụng các phần đất có kí hiệu J1 và J2 theo hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022 và có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên phần đất có kí hiệu J2 với số tiền 39.000.000 đồng cho ông H, bà R là có căn cứ.

[2] Đối với tranh chấp lối đi:

[2.1] Phần đất bà D yêu cầu mở lối đi có diện tích 105,2 m², bao gồm các phần có kí hiệu A, B, C, D, E, F, G, I, 131a, 131b, 131c, 131d, 131e, 131f, 190a và 190b. Ông T1 là chủ sử dụng phần có kí hiệu 190a và 190b đồng ý mở lối đi cho bà D đối với 02 phần đất trên và không yêu cầu đền bù giá trị đất nên ghi nhận và không xảy ra tranh chấp. Bà D yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông H và bà R. Bị đơn ông H, bà R không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng đã dành cho nguyên đơn lối đi có chiều ngang khoảng 01 m, đủ để nguyên đơn ra lộ công cộng.

[2.2] Căn cứ hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Minh C1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, ông Lê Văn P lần lượt là chủ sử dụng các thửa đất số 1164, 1163, 1167, 1166, 1165, 1157, 1516 và 135 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B. Các bên trình bày thống nhất trước đây các hộ dân sử dụng lối đi đường mòn bằng đất trên thửa đất số 131 của ông H, bà R để đi ra lộ công cộng. Năm 2019, bà Nguyễn Thị D và các hộ dân làm lối đi bằng bê tông ra lộ công cộng với chiều ngang mỗi đầu lần lượt là 2,02 m và 1,92 m thì được bà R, ông H đồng ý và các bên không xảy ra tranh chấp. Đến khi bà D tiếp tục xây dựng thêm lối đi bằng bê tông có chiều ngang mỗi đầu lần lượt là 0,23 m và 0,59 m mới xảy ra tranh chấp.

Đồng thời, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh thể hiện từ thửa đất của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan muốn đi ra lộ công cộng phải đi qua thửa đất số 131 của bà R, ông H. Ngoài ra, không còn lối đi nào khác. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà R mở lối đi qua thửa đất số 131, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là có căn cứ.

[2.3] Vị trí, diện tích lối đi:

Trước đây nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xây dựng lối đi có chiều ngang mỗi đầu lần lượt là 2,02 m và 1,92 m thì được ông H, bà R đồng ý. Tại biên bản hòa giải ngày 06/01/2021, bà R cũng có ý kiến nếu như nguyên đơn đồng ý đập phần lối đi bê tông mới coi như thì sẽ cho nguyên đơn và các hộ dân khác được sử dụng lối đi cũ. Đồng thời, lối đi hiện tại với chiều ngang 1,24 m không đảm bảo an toàn cho việc lưu thông nên mở lối đi có chiều ngang trung bình 02 m là phù hợp. Mặt khác, để tạo điều kiện cho việc sử dụng đất của bị đơn được

thuận lợi nên tạo lối đi về phía thửa 190, cụ thể: Buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phần lối đi được tạo thành từ các điểm 13-14-15-47-38-39-3-4-42-41-43-50-52-13 là các phần có kí hiệu B, C, D, E, F, 131b, 131c, 131e, 131g với tổng diện tích 81m² theo hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn mở phần lối đi được tạo thành bởi các điểm 13-14-15-47-38-39-3-4-42-41-43-50-52-13 là phù hợp nhưng khi xác định các phần đất cụ thể có kí hiệu B, C, D, E, F, G, 131b, 131c, 131e với tổng diện tích 81,3m² là không đúng với hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022 (thừa phần kí hiệu G, thiếu phần kí hiệu 131g và sai diện tích). Tuy nhiên, đây chỉ là thiếu sót về mặt kỹ thuật nên điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2.4] Về đền bù giá trị quyền sử dụng đất:

Do việc sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn làm lối đi cho các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gây hạn chế đến việc sử dụng đất của bị đơn nên các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn đền bù với tỷ lệ 50% giá trị quyền sử dụng đất là chưa phù hợp, kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường 100% giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ nên được chấp nhận. Như đã phân tích ở trên, phần lối đi buộc bị đơn mở có diện tích 81m² nên số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất được xác định là 162.000.000 đồng.

[2.5] Về tài sản trên đất mở lối đi: Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2021 và ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đều thể hiện trên lối đi có 01 hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, phía trên kéo lưới B40, cao 2,2m do ông H, bà R xây dựng. Cấp sơ thẩm, tuyên buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào nhưng không buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị hàng rào cho bị đơn là chưa xem xét giải quyết toàn diện vụ án, kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo hồ sơ đo đạc ngày 18/8/2022, hàng rào có chiều dài tổng cộng là 29,96m (từ điểm 44-48-51-52) nên diện tích được xác định là 65,912m² (29,96m x 2,2m). Theo biên bản định giá ngày 26/01/2021 (các bên đương sự thống nhất với giá đã định không yêu cầu định giá lại) hàng rào có giá 336.600 đồng/m². Do đó, buộc nguyên đơn bà D có nghĩa vụ hoàn trả giá trị hàng rào cho ông H, bà R với số tiền 22.186.000 (336.600 đồng/m² x 65,912m²).

[2.6] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng lối đi cùng với nguyên đơn đã giao cho nguyên đơn toàn quyền quyết định việc đền bù, nguyên đơn đồng ý đại diện đền bù cho bị đơn và sẽ thỏa thuận giải quyết với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau nên cấp sơ thẩm xác định trách nhiệm đền bù thuộc về nguyên đơn là phù hợp. Đối với việc thỏa thuận hoàn lại tiền đã đền bù giữa bà Nguyễn Thị D và các chủ sử dụng đất khác bị vây bọc cùng sử dụng lối đi được mở sẽ được các bên tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được các bên có quyền khởi kiện tranh chấp bằng vụ kiện dân sự khác. Đối với ông Lê Nhựt T1 không yêu cầu bồi hoàn lại số tiền đã xây dựng cầu bê tông nên ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 là có căn

cứ. Tuy nhiên, đối với tranh chấp lối đi, cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn đền bù cho bị đơn 50% giá trị quyền sử dụng đất và không tuyên nguyên đơn bồi hoàn giá trị hàng rào cho bị đơn là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, kháng cáo ông H, bà R về nội dung này là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất, ông H và bà R kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cứ cứ chấp nhận. Từ đó, phải sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn đền bù 100% giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi và bồi hoàn giá trị hàng rào cho bị đơn, các nội dung khác của bản án được giữ nguyên.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H, bà R không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 70/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng áp dụng khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 201, 217, 218, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 166, 175, 176, 245, 246, 247, 254, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 166, 170, 171, 203 Luật Đất đai; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bị đơn ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R. Cụ thể tuyên:

[1.1] Buộc ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R phải tháo dỡ hàng rào (từ điểm 44-48-51-52) và mở lối đi trên phần đất có diện tích 81 m², bao gồm các phần có kí hiệu B, C, D, E, F, 131b, 131c, 131e, 131g (từ điểm 13-14-15-47-38-39-3-4-42-41-43-50-52-13) thuộc một phần thửa 131, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

[1.2] Ghi nhận ông Lê Nhựt T1 tự nguyện mở lối đi phần đất có diện tích 3,5 m², bao gồm các phần có kí hiệu 190a và 190b (từ điểm 38-39-3-2-37-38) thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R, ông Lê Nhựt T1 đối với phần diện tích làm lối đi, giới hạn chiều cao lối đi là 03 m tính từ mặt đất.

[1.3] Về đền bù giá trị: Bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ đền bù giá trị đất cho ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R số tiền là 162.000.000 (Một trăm sáu mươi hai triệu) đồng và bồi hoàn giá trị hàng rào 22.186.000 (Hai mươi hai triệu một trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt T1 tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R. Cụ thể tuyên:

[2.1] Buộc ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R phải trả lại cho ông Lê Nhựt T1 phần đất có diện tích 19,3 m² có ký hiệu J1 thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, thành phố B.

[2.2] Buộc ông Lê Nhựt T1 bồi hoàn cho ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R giá trị phần đất có diện tích 19,4 m² có ký hiệu J2 và cây trồng trên đất với số tiền là 39.000.000 (Ba mươi chín triệu) đồng. Ông Lê Nhựt T1 được trọn quyền sử dụng phần đất có ký hiệu J2.

[2.3] Xác định quyền sử dụng đất của ông Lê Nhựt T1 đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 3 bao gồm: Các phần có ký hiệu 190, 190a, 190b, J1 và J2 (từ điểm 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-1-2-3-39-38-47-15) với tổng diện tích 3.527,5m². Xác định quyền sử dụng đất của ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 3 bao gồm: Các phần có ký hiệu 131, 131a, 131b, 131c, 131d, 131e, 131f, 131g, A, B, C, D, E, F, G, H, I (từ điểm 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-47-38-39-3) với tổng diện tích là 1.759,8 m².

(Các phần đất có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 18/8/2022 kèm theo).

Ông Lê Nhựt T1, ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí tố tụng đối với tranh chấp quyền về lỗi đi qua 1.258.000 (Một triệu hai trăm năm mươi tám nghìn) đồng, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 629.000 (Sáu trăm hai mươi chín nghìn) đồng. Do bà D đã nộp số tiền nêu trên nên buộc ông H, bà R phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà D 629.000 (Sáu trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

[4.2] Chi phí tố tụng đối với tranh chấp quyền sử dụng đất 5.036.000 (Năm triệu không trăm ba mươi sáu nghìn) đồng, ông T1 và ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn

Thị R mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 2.518.000 (Hai triệu năm trăm mười tám nghìn) đồng. Do ông T1 đã nộp số tiền nêu trên nên buộc ông H, bà R phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T1 2.518.000 (Hai triệu năm trăm mười tám nghìn) đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D được miễn. Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005267 ngày 04 tháng 12 năm 2020 và biên lai số 0000065 ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Nhựt H và bà Nguyễn Thị R phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

Buộc ông Lê Nhựt T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.250.000 (Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002741 ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho ông Lê Nhựt T1 số tiền 4.950.000 (Bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Nhựt H, bà Nguyễn Thị R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005555 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và biên lai số 0009935 ngày 19/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng