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

Bản án số: **49**/2022/DS-PT
Ngày: 04/5/2022
V/v "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: ông Võ Việt Minh

Các Thẩm phán: ông Lương Thanh Chín và ông Trần Phước Hiệu

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Trần Việt Quốc – Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh B

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Lê Gia T**, sinh năm 1963 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà 81, đường Huỳnh Thúc Kháng, tổ dân phố 20, khu phố Xuân Giang 02, thị trấn P, huyện T, tỉnh B.

2. Bị đơn: ông **Nguyễn T**, sinh năm 1969 và bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà 83/83, đường Huỳnh Thúc Kháng, tổ dân phố 20, khu phố Xuân Giang 02, thị trấn P, huyện T, tỉnh B.

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

3.1 Ông Nguyễn M, sinh năm 1960

Địa chỉ: số nhà 83, đường Huỳnh Thúc Kháng, tổ dân phố 20, khu phố Xuân Giang 02, thị trấn P, huyện T, tỉnh B (vắng mặt)

3.2 Bà Nguyễn Thị N Bích, sinh năm 1995 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: tổ dân phố 20, khu phố Xuân Giang 02, thị trấn P, huyện T, tỉnh B.

(Nguyễn Thị N B, Nguyễn Thị Bích P cùng ủy quyền cho ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H là cha, mẹ ruột tại bản tự khai ngày 09/7/2020 và ngày 16/7/2020).

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Lê Gia T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn vợ chồng ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Phần đất thuộc thửa 154, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại tổ dân phố 20, khu phố Xuân Giang 02, thị trấn P, huyện T, tỉnh B do vợ chồng ông, bà đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/9/2016 có diện tích 151,0m^2. Nguồn gốc phần đất này là của cha ông tên Nguyễn Vi Trinh nhận sang nhượng của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị C vào ngày 26 tháng 02 năm 1993.

Thực trạng của thửa đất vợ chồng ông có xây dựng nhà cấp 4 với diện tích ngang 4,5 m và có chừa lại con hẻm ngang 0,5m x dài 16 m = 8m^2, để đi lại phần đất trống sau nhà của vợ chồng ông sinh hoạt và chế biến hải sản cải thiện đời sống gia đình.

Con đường hẻm của gia đình ông trước đây vợ chồng ông Nguyễn T có mượn tạm để làm lối vô nhà của gia đình ông Nguyễn T, vì phần trước đất của nhà ông Nguyễn T do ông Nguyễn M (anh ruột ông Nguyễn T) xây dựng nhà không chừa lối vô nhà ông Nguyễn T. Nay gia đình ông sửa chữa, nâng cấp xây dựng hết diện tích đất mà vợ chồng ông cho vợ chồng ông Nguyễn T mượn tạm làm lối đi vô nhà (ngang 0,5 x dài 16 = 8m^2) thì vợ chồng ông Nguyễn T không đồng ý. Vì vậy, vợ chồng ông làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn T phải trả lại cho vợ chồng ông con đường hẻm (ngang 0,5m x dài 16 m = 8m^2).

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H trình bày:

Về nguồn gốc đường hẻm mà hiện nay vợ chồng ông Lê Gia T khởi kiện là của cha, mẹ ông T là ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị C chết để lại. Cha, mẹ ông có ngôi nhà cấp bốn nhưng chia thành hai căn nhà nhỏ, anh ông là ông Nguyễn M được ở nhà trước, ông là em được ở nhà sau; đất đã có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 837971; thửa số 153; tờ bản đồ số: 31; diện tích 90,45m^2; tọa lạc tại: tổ dân phố 20, khu phố Xuân Giang 02, thị trấn P, huyện T, tỉnh B được UBND huyện T cấp ngày 18/10/2006.

Gia đình ông ở nhà sau phải đi ra đường công cộng bằng đường hẻm (ngang 0,5m x dài 16 m) giáp ranh với nhà ông Lê Gia T. Phần đất gia đình ông Lê Gia T mua lại của cha, mẹ ông sau khi ông đã có nhà ở trên đất của cha mẹ ông từ lâu. Đến 05/9/2016, vợ chồng ông Lê Gia T lại tự ý khai thêm phần đất đường hẻm (ngang 0,5m x dài 16 m) mà gia đình ông sử dụng từ trước đó và đường hẻm này là lối đi duy nhất của gia đình ông để ra đường công cộng. Vì vậy, yêu cầu của ông vợ chồng ông Lê Gia T khởi kiện vợ chồng ông để lấy lại đường hẻm (ngang 0,5m x dài 16 m) thì vợ chồng ông không đồng ý. Vì thế, vợ chồng tôi làm đơn phản tố đối với vợ

chồng ông Lê Gia T, yêu cầu Tòa án phải mở lối đi qua cho gia đình ông, vì hiện nay gia đình ông không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng ngoài đường hẻm (ngang 0,5m x dài 16 m) mà vợ chồng ông Lê Gia T đang tranh chấp với vợ chồng ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn M trình bày:

Về nguồn gốc con đường hẻm (lối đi) mà vợ chồng ông Lê Gia T khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn T là của gia đình ông (tức là của cha, mẹ ông) với gia đình ông Lê Gia T đi chung từ thời hồi xưa. Vì cha mẹ ông có căn nhà cấp bốn nhưng chia thành 02 ngôi nhỏ trong cùng diện tích đất. Ông là anh trai được ở nhà trước đi thẳng ra đường chính là đường Huỳnh Thúc Kháng hoặc đường hẻm (ngang 0,5m x dài 16 m) đang tranh chấp, còn ông Nguyễn T (là em) được ở nhà sau và chỉ được sử dụng con hẻm mà hiện nay đang tranh chấp làm lối đi duy nhất để ra đường Huỳnh Thúc kháng. Nhà ông Lê Gia T thì sử dụng cả đường chính là đường Huỳnh Thúc Kháng và đường hẻm đang tranh chấp giống như ông, nếu như gia đình ông và gia đình ông Lê Gia T không sử dụng đường hẻm đang tranh chấp này thì còn có đường chính là đường Huỳnh Thúc Kháng để ra ngoài đường công cộng, còn gia đình ông Nguyễn T nếu không có đường hẻm đang tranh chấp thì không có con đường nào để ra ngoài đường công cộng. Vì vậy, theo nguyện vọng của ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết mở cho gia đình ông Nguyễn T có đường để đi ra đường công cộng sinh hoạt, ông cũng không tranh dành gì đường hẻm đó của ông Nguyễn T. Từ nay về sau gia đình ông không sử dụng đường hẻm tranh chấp làm lối đi, gia đình ông chỉ sử dụng đường chính là đường Huỳnh Thúc Kháng để đi và ông cũng không khiếu nại gì về sau. Ông là dân lao động biển thường xuyên đi biển xa thời gian dài mới vô đất liền nên ông xin Tòa án được vắng mặt. Mọi quyền lợi sau này ông không khiếu nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N Phương và bà Nguyễn Thị N Bích trình bày:

Về nguồn gốc đường hẻm mà hiện nay vợ chồng ông Lê Gia T khởi kiện cha, mẹ bà thì từ khi bà sinh ra và lớn lên bà chỉ biết gia đình bà có một đường hẻm duy nhất ra ngoài đường sinh hoạt và đi học. Nay vợ chồng ông Lê Gia T khởi kiện cha, mẹ bà lấy lại đường hẻm này thì nguyện vọng của bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết mở lối đi cho gia đình bà, nếu Tòa án không giải quyết thì gia đình bà không còn đường nào ra đường công cộng để sinh hoạt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

[1] Căn cứ: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 200, Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 171 Luật đất đai năm 2013 và Điều 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, lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" có diện tích 7,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho số BS 713610, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 37, ngày 05/9/2016.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc "Mở lối đi qua"; giữ nguyên hiện trạng diện tích 12,1m^2 làm lối đi qua. Buộc bị đơn phải bền bù giá trị diện tích đất 7,4m^2 tương đương số tiền 28.148.120 đồng cho nguyên đơn.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 04 tháng 10 năm 2021, ông Lê Gia T kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quan hệ pháp luật, thụ lý yêu cầu phản tố chưa đúng; Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng nên không thể thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phạm vi khởi kiện và phạm vi yêu cầu: đối tượng tranh chấp trong vụ án là 12,1m^2 đất hiện đang được sử dụng làm lối đi chung ở dân phố 20, thị trấn P, huyện T, tỉnh B.

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của mình và yêu cầu bị đơn phải trả lại; còn bị đơn khẳng định đây là đất do cha mẹ tạo lập và là lối đi duy nhất được hình thành từ trước đến nay của gia đình bị đơn để ra đường công cộng nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Như vậy, trong trường hợp này, phần đất đang tranh chấp đã được phía bị đơn sử dụng làm lối đi ra đường công cộng, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại. Bị đơn không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn mà yêu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất này để làm lối đi ra đường công cộng. Cho nên, cần phải xác định đây là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý phản tố của bị đơn "*Yêu cầu mở lối đi cho bất động sản liền kề*" là chưa chính xác.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: 12,1m^2 đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 37, diện tích 151m^2 ở dân phố 20, thị

trấn P, huyện T, tỉnh B đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS 713610, cho ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N.

Nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ vợ ông Lê Gia T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị C (là cha và mẹ ruột của ông Nguyễn T) vào ngày 26 tháng 02 năm 1993. Sau khi được cha mẹ chuyển nhượng lại thửa đất này, vợ chồng ông T đã xây dựng nhà cấp 4 để ở. Khi xây nhà, vợ chồng ông T có chừa lại một phần đất rộng 0,5m và dài 16m để làm lối đi từ phần đất trống sau nhà ra đường công cộng.

Do phần trước nhà của nhà ông Nguyễn T là nhà của ông Nguyễn M (anh ruột ông Nguyễn T) nên gia đình ông T sử dụng lối đi nói trên của vợ chồng ông T để ra đường công công.

Án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N là có căn cứ.

[3] Do bất động sản của hộ gia đình ông Nguyễn T bị vây bọc bốn phía và gia đình ông T cũng đã sử dụng diện tích đất này để làm lối đi ra đường công cộng từ trước đến nay. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho hộ gia đình ông T được tiếp tục sử dụng diện tích đất này và hoàn trả tiền giá trị sử dụng đất theo giá thị trường cho ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N là phù hợp.

[4] Ngoài gia đình ông T thì ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N cũng đang sử dụng diện tích đất này để làm lối ra, vào phần đất phía sau. Như vậy, phần đất này đang được sử dụng làm lối đi chung cho cả hai gia đình. Lẽ ra trong trường hợp này phía gia đình ông T chỉ phải hoàn lại cho ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N một phần giá trị tiền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn lại 28.148.120 đồng tiền giá trị quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Tuy nhiên, do phía ông T không kháng cáo về nội dung này và tại phiên tòa phúc thẩm cũng phía bị đơn cũng đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xét.

[5] Trong phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: "*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" có diện tích 7,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho số BS 713610, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 37, ngày 05/9/2016.*

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc "Mở lối đi qua; giữ nguyên hiện trạng diện tích 12,1m^2 làm lối đi qua. Buộc bị đơn phải bền bù giá trị diện tích đất 7,4m^2 tương đương số tiền 28.148.120 đồng cho nguyên đơn".

Quyết định của bản án tuyên như vậy là chưa cụ thể, rõ ràng và gây khó khăn cho việc thi hành án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp.

[6] Đây là vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Điều 200 Bộ luật dân sự để giải quyết là chưa phù hợp.

[7] Mặc dù bản án sơ thẩm có sai sót, tuy nhiên những sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung và bản chất của vụ án nên không cần thiết phải sửa bản án như đề nghị của Kiểm sát viên mà chỉ cần điều chỉnh lại cũng đảm bảo quyền lợi chính đáng và hợp pháp của các đương sự.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Gia T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

2. Áp dụng: Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 171 Luật đất đai và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH 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.

3. Tuyên xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N.

- Xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 12,1m^2 ở dân phố 20, thị trấn P, huyện T, tỉnh B được sử dụng làm lối đi chung ra đường công cộng của hộ gia đình ông Lê Gia T, bà Nguyễn Thị N và hộ gia đình ông Nguyễn T, bà Phạm Thị H (có bản đồ vị trí kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H phải bền bù cho ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N 28.148.120 đồng tiền giá trị quyền sử dụng đất.

- Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H phải hoàn lại cho ông Lê Gia T và bà Nguyễn Thị N 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Gia T phải nộp 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Lê Gia T đã nộp ngày 11 tháng 10 năm 2021 theo biên lai số 0003061 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T thành án phí.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

6. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Việt Minh