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

Bản án số: 69/2020/DS-PT
Ngày 11-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

| | |
|---|---|
| *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* | Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng |
| *Các Thẩm phán:* | Ông Nguyễn Văn Tài |
| | Ông Nguyễn Trung Dũng |

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2020/QĐPT-DS, ngày 10/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Huỳnh H, sinh năm 1967; trú tại: 33/9A, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Huỳnh T, sinh năm 1972; trú tại: 11/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông H, Ông T:* Ông Huỳnh Công V, sinh năm 1959; trú tại: 581, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1954; thường trú: 10/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim O, sinh năm 1985; trú tại: 10/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1969;

2. Chị Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1989;

3. Anh Lê Huỳnh P, sinh năm 1990;

Cùng trú tại: Tổ 10, ấp Trảng Lấm, xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thanh T, sinh năm 1976;

5. Chị Lê Trúc G, sinh năm 1993;

6. Anh Lê Huỳnh K, sinh năm 1997;

Cùng trú tại: 11/5 khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Lê Văn D, sinh năm 1937; trú tại: 23 ấp T, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1958; trú tại: 10/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970;

10. Anh Lê Huỳnh H, sinh năm 1991;

11. Anh Lê Huỳnh T, sinh năm 1993;

12. Anh Lê Huỳnh L, sinh năm 2003;

Cùng trú tại: 339A, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Hữu N, sinh năm 1966; trú tại: 39/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1957; trú tại: 18/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Lê Thị B, sinh năm 1957; trú tại: 09/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1946; trú tại: 21/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1937; trú tại: 22/5, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1961; trú tại: 291, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T; bị đơn ông Huỳnh Văn T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/3/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Công V thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Huỳnh Thị B quản lý, sử dụng trước đây là do cha mẹ của bà B là ông Huỳnh Văn N và bà Đỗ Thị Bảy khai phá. Ông N và bà Bảy có tất cả 06 người con gồm bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Công V, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị Nvà bà Huỳnh Ngọc S. Tất cả 06 anh chị em bà B từ nhỏ đều ở chung với cha mẹ bà B tại khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Quá trình quản lý sử dụng cha mẹ bà B có chia cho các con gồm bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Công V, bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Ngọc S mỗi người một phần đất bên hông nhà chính của ông Huỳnh Văn N, riêng Ông T1 ở bên vợ nên sau đó cha mẹ bà B và anh em bà B thống nhất cho Ông T1 ở căn nhà và phần đất còn lại của ông N. Khi cha mẹ bà B cho đất anh chị em bà B thì có cho sử dụng phần đất trống của sân phía trước và sân bên hông nhà ông N để đi vào đất của từng người được cho. Sau khi ông N bà Bảy chết thì Ông T1 đã xây nhà trọ và hàng rào xung quanh đất bao gồm cả phần đất trống, bít lối đi vào đất của bà Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Công V, bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Ngọc S, chỉ chừa cho bà B lối đi ngang khoảng 1,5m chiều dài khoảng 15m như hiện trạng hiện nay. Lúc cha mẹ bà B còn sống khi chia đất cho các con có nói miệng là chừa lối đi khoảng 03m để đi vào đất được chia, Ông T1 cũng biết, nhưng đến khi cha mẹ bà B qua đời thì Ông T1 ngang ngược cho rằng đất cấp toàn bộ cho Ông T1 không có thể hiện lối đi nên Ông T1 chỉ chừa bà B lối đi như trên. Do bà B đã chết nên các con bà B là ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T khởi kiện buộc ông Huỳnh Văn T phải trả lại cho ông Lê Huỳnh H và ông Lê Huỳnh T phần đất làm lối đi từ đất bà B ra đường có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 59,5m$^2$ thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 312, tờ bản đồ F2, tọa lạc tại khu phố Đồng An,

phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã T cấp cho ông Huỳnh Văn T.

Các tài liệu, chứng cứ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00747 QSDĐ/CQBH ngày 19/8/1999 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ bà Huỳnh Thị B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01979 QSDĐ/BH ngày 22/5/2002 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn T; biên bản hòa giải ngày 19/6/2018, trích lục khai tử của bà Huỳnh Thị B, trích lục khai tử của ông Lê Huỳnh Đ.

- Theo bản tự khai ngày 12/7/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Văn T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim O thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất của ông Huỳnh Văn T là do Ông T1 nhận chuyển nhượng của cha Ông T1 là ông Huỳnh Văn N, có lập hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất 1.067m$^2$, tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 22/5/2002, ông Huỳnh Văn T được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01979 QSDĐ/BH. Quá trình quản lý sử dụng, Ông T1 có cho hộ bà Huỳnh Thị B đi nhờ qua phần đất này. Năm 2006, Ông T1 xây dựng nhà trọ và xây dựng tường rào quanh nhà bên bà B không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến cuối năm 2017, khi Ông T1 đo vẽ và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị gia đình bà B tranh chấp về diện tích đất mà Ông T1 cho đi nhờ cho đến nay. Bị đơn Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất Ông T1 cho bị đơn đi nhờ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông T1.

Các tài liệu, chứng cứ chứng minh gồm: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01979 QSDĐ/BH ngày 22/5/2002 cho ông Huỳnh Văn T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T. Bà Thiểu là vợ của ông Lê Huỳnh Đ. Sau khi kết hôn, bà T và ông Đ sống nhà mẹ chồng là bà Huỳnh Thị B tại địa chỉ 11/5 khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Khi đó nhà của mẹ chồng bà Thiểu nằm phía trong nhà ông ngoại chồng bà T là ông Huỳnh Văn N và có con đường đi vào nhà, rộng bao nhiêu mét thì bà Thiểu không rõ. Đến năm 2011, vợ chồng bà Thiểu chuyển hộ khẩu về địa chỉ tổ 10, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay. Bà T xác định không có công sức đóng góp hay quyền lợi gì đến với tài sản của mẹ chồng là bà B đang tranh chấp. Không có yêu cầu độc lập, nếu có tranh chấp thừa kế tài sản sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Lê Thị Ngọc H và anh Lê Huỳnh P trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày của bà Lê Thị T. Chị H và anh Pc là con ruột của ông Lê Huỳnh Đ và bà Lê Thị T. Từ nhỏ đến năm 2011 anh chị sống cùng

ba, mẹ tại tổ 10, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Còn nhà bà nội là bà Huỳnh Thị B tại địa chỉ 11/5 khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Khi về nhà bà nội chơi chị H và anh P thấy có con đường đi vào nhà bà nội, rộng bao nhiêu mét thì không rõ. Chị H và anh P xác định không có công sức đóng góp hay quyền lợi gì đến với tài sản của bà Huỳnh Thị B. Không có ý kiến việc ông Lê Huỳnh H và Lê Huỳnh T tranh chấp đường đi với ông Huỳnh Văn T, không có yêu cầu độc lập, nếu có tranh chấp thừa kế tài sản sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T, chị Lê Trúc G và anh Lê Huỳnh K trình bày:

Thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh T. Bà T, chị G và anh K là vợ và con của Ông T. Hiện sống cùng gia đình Ông H tại địa chỉ 11/5 khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do nhà mẹ chồng bà Trúc là bà Huỳnh Thị B nằm phía trong nhà ông ngoại chồng là ông Huỳnh Văn N nên ông N có chừa cho bà B con đường đi rộng khoảng 03m x dài 15m để làm lối đi vào nhà. Năm 2008, ông cậu của chồng bà T là ông Huỳnh Văn T ở phần đất phía ngoài (phần đất này do ông N cho Ông T1) xây nhà trọ và xây cả trên phần đất làm con đường đi vào bà B và tự hoán đổi một phần đất khác sát hàng rào để làm lối đi mà không bàn bạc. Diện tích con đường đi mới do Ông T1 chừa có diện tích chiều ngang còn 1,53m và chiều dài 15m là không đúng với con đường đi mà ông N chừa lại cho bà B trước đây. Năm 2017, Ông T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả phần đất con đường đi là không phù hợp. Bà T, chị G và anh K xác định đây là lối đi duy nhất để vào nhà, không có yêu cầu độc lập, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày:

Ông Dữ và bà Huỳnh Thị B chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1967 và có 03 người con chung tên Lê Huỳnh H, Lê Huỳnh Đ và Lê Huỳnh T. Khi chung sống với nhau thì cha bà B là ông Huỳnh Văn N có cho bà B một phần đất nằm phía sau nhà ông N để cất nhà ở riêng. Khi đó có sử dụng một phần đất trên sân nhà ông N để làm lối đi vào nhà, diện tích bao nhiêu không rõ. Đến năm 1974 do không hợp nhau nên ông D và bà B không còn chung sống với nhau nữa cho đến nay. Ông D xác định không có công sức đóng góp hay quyền lợi gì đến với tài sản của bà B đang tranh chấp. Ông D đồng ý để lại toàn bộ tài sản này cho các con, không có ý kiến gì về việc tranh chấp của các con. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, anh Lê Huỳnh H, Lê Huỳnh T và Lê Huỳnh L trình bày:

Thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của Ông H. Tất cả quyền lợi đều do ông Lê Huỳnh H toàn quyền quyết định, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T trình bày:

Bà Thông là vợ của ông Huỳnh Văn T. Thống nhất trình bày của bị đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người làm chứng bà Phạm Thị G, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị N, bà Đặng Thị V trình bày:

Bà G, bà B, bà N, bà V là bà con xa và láng giềng quen biết với ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị B (là mẹ của ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T, ông Lê Huỳnh Đ). Trước đây ông Huỳnh Văn N (là cha ruột của ông Huỳnh Văn T và bà Huỳnh Thị B) có cho bà B một phần đất để xây nhà ở và đi ngang qua sân nhà ông N để vào nhà. Đất của ông N không có xây hàng rào, phần đất trống bao quanh nhà. Đến khi ông N chết thì ông Huỳnh Văn T xây nhà trọ và tường rào xung quanh đất chỉ chừa cho bà B lối đi trước sân có chiều ngang khoảng 1,5m để vào nhà. Ngoài lối đi này thì gia đình bà B không có lối đi nào khác.

- Người làm chứng ông Lê Hữu N trình bày:

Ông Nghĩa là láng giềng của ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị B và ở cạnh nhà ông Huỳnh Công V. Do phần đất của ông Vinh nằm phía trong và không có lối đi vào nên năm 2000 ông Nghĩa có chuyển nhượng giấy tay cho ông Vinh một phần đất ngang 02m x dài 29m để làm lối đi. Lối đi này chỉ có ông Vinh và các cháu ông Vinh sử dụng, bà B không sử dụng lối đi này. Nhà bà B đi con đường phía trước nhà Ông T1.

- Người làm chứng bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà N là em ruột của ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị B. Nguồn gốc đất là do cha mẹ bà Nguyệt là ông Huỳnh Văn N và bà Đỗ Thị B khai phá. Quá trình quản lý sử dụng cha mẹ tôi có chia cho các anh chị em bà N gồm bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Công V, bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Ngọc S mỗi người một phần đất bên hông nhà chính của ông N, riêng Ông T1 ở bên vợ nên sau đó cha bà N và anh em bà N thống nhất cho Ông T1 ở căn nhà và phần đất còn lại của ông N nhưng có thỏa thuận miệng là chừa lối đi khoảng 03m để đi vào đất được chia, Ông T1 cũng biết. Nhưng đến khi cha mẹ bà Nguyệt đều qua đời thì Ông T1 đã rào hàng rào xung quanh đất chừa cho bà B lối đi vào nhà có chiều ngang khoảng 1,5m chiều dài khoàng 15m. Còn phần đất của bà Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Công V, bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Ngọc S ở phía trong thì bị Ông T1 xây nhà trọ bít không có lối đi. Sau đó ông Vinh phải mua một phần đất của ông N để làm lối đi.

Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 161, 227, 228, 229, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

- Các Điều 105, 106, 166 của Luật Đất đai năm 2013,

- Các Điều 245, 246, 254 Bộ luật Dân sự 2005,

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T về việc mở lối đi đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T.

2. Buộc ông Huỳnh Văn T mở lối đi vào đất cho các ông bà: Lê Huỳnh H, Nguyễn Thị L, Lê Huỳnh H, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh L, Lê Huỳnh T, Trần Thanh T, Lê Trúc G, Lê Huỳnh K, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc H và Lê Huỳnh P có diện tích 59,5m$^2$ là một phần của thửa đất số 313, tờ bản đồ số F2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn T;

- Phía Nam giáp đất tường xây;

- Phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị B;

- Phía Tây giáp đường hẻm;

(Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ đến Ủy ban nhân dân thị xã T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp hộ bà Huỳnh Thị B số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00747 QSDĐ/CQBH ngày 19/8/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Văn T theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01979 QSDĐ/BH ngày 22/5/2002, để tách diện tích đất 59,5m$^2$ nêu trên làm đường đi theo bản án.

4. Buộc các ông bà gồm: Lê Huỳnh H, Nguyễn Thị L, Lê Huỳnh H, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh L; Lê Huỳnh T, Trần Thanh T, Lê Trúc G, Lê Huỳnh K; Lê Thị T, Lê Thị Ngọc H và Lê Huỳnh P có trách nhiệm liên đới đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T số tiền 540.500.000 đồng và liên đới bồi thường giá trị tường rào 18.792.000 đồng, bàn thiên 500.000 đồng/cái, hai trụ cổng 1.458.000 đồng; hỗ trợ chi phí di dời cổng sắt 101.000 đồng. Tổng cộng 561.351.000 đồng (năm trăm sáu mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/11/2019 nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần liên quan đến trách nhiệm bồi thường giá trị đất, giá trị tài sản; ngày 14/11/2019 bị đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 15/11/2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2019/KNPT-DS, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất của nguyên đơn (thừa kế của bà B) và phần đất của Ông T1 sử dụng có nguồn gốc của cụ Huỳnh Văn N. Khi cụ N cho đất có nói về con đường đi nhưng không thể hiện bằng văn bản, diện tích đất bà B được cho sử dụng ổn định và được cấp sổ năm 1999. Từ khi được cho và sử dụng đến nay, bà B đều đi trên con đường này. Ông T1 được cụ N cho đất năm 2000, cấp sổ năm 2002, bà B vẫn sử dụng lối đi này. Sau khi cụ N mất, Ông T1 sử dụng và đã xây lấn chiếm diện tích đất đường đi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là lối đi duy nhất từ thửa đất của bà B để đi ra đường công cộng là phù hợp. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất là di sản của cụ Bông chưa được phân chia nên chỉ có căn cứ buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị cho bị đơn, nếu đồng thừa kế của cụ Bông có tranh chấp về việc chia di sản của cụ Bông về số tiền phải thanh toán thì giải quyết bằng vụ án khác. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2020 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện phần lối đi ngang 1,5m dài 16,2m khi Ông T1 xây nhà đã chừa diện tích lối đi này và đã ngăn cách với diện tích đất của Ông T1 bằng hàng rào kiên cố. Thấy rằng, diện tích lối đi ngang 1,5m dài 16,2m đã được sử dụng là lối đi cho bà B từ khi được cho đất đến nay, Ông T1 khi xây nhà cũng đã xác định ranh giới  với diện tích đất này và là lối đi duy nhất của con cháu bà B. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông T1 mở lối đi cho nguyên đơn là có căn cứ nhưng lại buộc thanh toán toàn bộ giá trị diện tích lối đi là chưa phù hợp. Từ căn cứ trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lối đi chung cho các thừa kế của cụ Bông là 1,5m dài 16,2m không phải thanh toán giá trị cho bị đơn, sửa việc tuyên về nghĩa vụ thanh toán giá trị phần diện tích mở lối đi, chỉ tuyên nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán giá trị diện tích đất mở rộng thêm lối đi là 1,5m x 16,2m.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị T, chị Lê Thị Ngọc H, anh Lê Huỳnh P, chị Lê Trúc G, anh Lê Huỳnh K, ông Lê Văn D, bà Vũ Thị T, anh Lê Huỳnh H, anh Lê Huỳnh T, anh Lê Huỳnh L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Trong đơn kháng cáo của nguyên đơn cho rằng giá đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là quá cao và bị đơn cho rằng giá đất của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là áp đặt. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm các đương sự đều không yêu cầu định giá lại nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá ngày 24/4/2019 của Hội đồng định giá thị xã T làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 21/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 59,5m$^2$ thuộc một phần thửa số 312, tờ bản đồ số 126, tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Huỳnh Thị B là chủ sử dụng diện tích 388m$^2$ thuộc thửa số 313, tờ bản đồ F2 tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số L 103506, số vào sổ 00747/QSDĐ/BH ngày 19/8/1999 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ bà Huỳnh Thị B, đất có nguồn gốc do bà B khai phá năm 1962 đến năm 1999 (bút lục số 140 – 148).

Bà B chết ngày 01/5/2018 theo Trích lục khai tử số 394/TLKT-BS ngày 02/5/2018 của UBND phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; bà B có chồng là ông Lê Văn D; bà B, ông D có 03 người con chung gồm: 1. Ông Lê Huỳnh H; 2. Ông Lê Huỳnh Đ (chết 05/02/2019); ông Đ có vợ là bà Lê Thị T; ông Đức, bà T có hai người con là Lê Thị Ngọc H, Lê Huỳnh P; 3. Ông Lê Huỳnh T; ngoài ra bà B, ông D không còn người con nuôi hay con riêng nào khác; thửa đất số 313 chưa làm thủ tục phân chia thừa kế, hiện gia đình Ông H và Ông T quản lý, sử dụng.

Ông Huỳnh Văn T là chủ sử dụng diện tích 1.067m$^2$ thuộc thửa số 312, tờ bản đồ F2 tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số U 748311, số vào sổ 01979/QSDĐ/BH ngày 22/5/2002 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn T, đất có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn N, chết năm 2002 (cha ruột của Ông T1, bà B) tặng cho Ông T1 năm 2001 (bút lục số 150 – 155).

Nguyên đơn cho rằng lối đi có từ năm 1967, do phần đất của bà B được ông N cho nằm ở vị trí phía trong và sau nhà ông N nên ông N cho bà B sử dụng một phần diện tích đất trên sân nhà ông N để làm đường đi có chiều ngang 03m x chiều dài 15m, việc cho đất làm đường đi chỉ nói miệng. Sau khi được ông N cho đất thì năm 2008 Ông T1 đã xây dựng nhà trọ trên đất làm đường đi của bà B và hoán đổi một phần đất khác sát với hàng rào (con đường tranh chấp) để cho bà B làm lối đi.

Bị đơn cho rằng lối đi tranh chấp có chiều ngang khoảng 1,5m do bị đơn chừa cho gia đình bà B đi nhờ.

Theo hồ sơ cấp và biến động quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn N: Ông N là chủ sử dụng diện tích đất 9.320m$^2$ thuộc thửa số 265, 312, tờ bản đồ số F2, thửa số 117, tờ bản đồ số F3 tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 694 QSDĐ/BH ngày 31/7/1999. Ngày 15/5/2000, ông N chuyển nhượng một phần thửa số 117, diện tích còn lại 3.185m$^2$; ngày 10/01/2002 chuyển nhượng cho con là bà Huỳnh Ngọc A một phần thửa số 265 (nay là thửa 730) diện tích 533m$^2$, diện tích còn lại 2.652m$^2$; ngày 22/5/2002 cho con là ông Huỳnh Văn T một phần thửa số 312, diện tích còn lại 1.585m$^2$.

Công văn số 811/UBND-KT ngày 16/7/2019 của UBND phường B, thị xã (nay là thành phố) T thể hiện: Thửa đất số 313 không cập nhật thể hiện đường đi vào đất, do bà B và Ông T1 là chị em nên các bên tự thỏa thuận lối đi trên phần đất Ông T1 để vào đất, việc thỏa thuận lối đi rộng bao nhiêu, chiều dài bao nhiêu UBND phường không chứng kiến.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2020 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Hiện trạng con đường tranh chấp có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp thửa số 312 của Ông T1, ranh giới là hàng rào móng gạch tô xi măng, cột song sắt, lưới B40 + khung sắt có chiều cao khoảng 02m do Ông T1 xây dựng năm 2000, khi Ông T1 xây dựng hàng rào thì không có ai khiếu nại và Ông T1 có chừa ra lối đi có chiều ngang 1,5m để phía bà B đi ra đường công cộng; phía Đông Nam giáp thửa số 313 của bà B dài 1,5m; phía Tây Nam giáp thửa số 316 ranh giới là tường xây (vách tường nhà trọ của chủ sử dụng thửa số 316 xây dựng); hướng Tây Bắc giáp đường hẻm (đường công cộng), ngoài con đường tranh chấp này gia đình bà B không còn con đường nào khác để ra vào đất của mình, đây là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất, nếu muốn đi ra đường công cộng thì ngoài con đường tranh chấp gia đình Ông H, Ông T có thể đi qua thửa đất số 265 của ông Vinh (em ruột bà B) nhưng lối đi này phải đi qua toàn bộ chiều dài

đất của ông Vinh khoảng 40m, rồi đi ra đường đất ông Vinh sử dụng do bà Huỳnh Ngọc A – chị ruột Ông T1, ông Vinh mua có chiều dài khoảng 20m mới ra được đường B 22 (đường Nhà nước quản lý), đất ông Vinh cũng do ông N cho. Đồng thời Ông T1 có ý kiến: Trước đây, bà B đi ra đường công cộng bằng lối đi qua đất ông V (ông N đứng tên, sau tặng cho ông Huỳnh Công V) nhưng đường đi xa nên bà B đi ngang qua đất Ông T1 để ra đường công cộng, khi Ông T1 xây dựng hàng rào thì có chừa lại con đường 1,5m ngang như hiện nay để con cháu bà B đi suốt đời. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B cũng thể hiện thửa đất số 313 do bà B khai phá và cất nhà ở từ năm 1962 cho đến nay (bút lục số 147). Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất là của ông Huỳnh Văn N để lại cho các con, khi còn sống ông N đã thực hiện thủ tục tặng cho các con gồm: Bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Công V, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị Nvà bà Huỳnh Ngọc S mỗi người một phần đất và các con đều đã được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, có cơ sở xác định lối đi đã được hình thành từ khi ông N còn sống, đến khi được cấp giấy chứng nhận và sau đó tặng cho đất cho các con thì đến nay đã hơn 30 năm, có việc gia đình bà B đi trên đất của ông N (sau này là Ông T1). Thời điểm bị đơn xây dựng hàng rào có chừa ra lối đi chiều ngang 1,5m để bên nguyên đơn ra vào đất của mình nhưng bên bà B không có khiếu nại, phản đối gì nên chỉ có cơ sở xác định lối đi tranh chấp có chiều ngang 1,5m. Khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định: Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong mà không phải đền bù. Phần diện tích lối đi chung thì gia đình Ông T1 cũng sử dụng một phần. Do đó, cần buộc Ông T1 trả lại lối đi chung có diện tích đo đạc thực tế 29,7m$^2$; Ông T1, Ông H, Ông T được quyền sử dụng phần đất nêu trên làm lối đi chung và Ông H, Ông T không phải bồi hoàn giá trị đất. Việc nguyên đơn cho rằng con đường tranh chấp có chiều ngang 03m là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc nguyên đơn không còn lối đi nào khác nên mở đường cho nguyên đơn, buộc các đồng thừa kế của bà B và những người sinh sống trên thửa đất 313 thanh toán giá trị đất cho bị đơn là không phù hợp.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông T1 mở lối đi 59,5m$^2$ là một phần thuộc thửa số 313 cho các ông bà Lê Huỳnh H, Nguyễn Thị L, Lê Huỳnh H, Lê Huỳnh T, Lê Huỳnh L, Lê Huỳnh T, Trần Thanh T, Lê Trúc G, Lê Huỳnh K, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc H, Lê Huỳnh P và tuyên các đương sự có nghĩa vụ đến UBND thị xã T làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật là không đúng và mâu thuẫn vì đất tranh chấp thuộc thửa số 312, các ông bà L, H, T, L, T, G, K không phải người thừa kế của bà B nên chỉ Ông H, Ông T có trách nhiệm thanh toán giá trị đất đối với lối đi được mở là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn có có cơ sở chấp nhận một phần, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

- Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Huỳnh T, ông Lê Huỳnh H.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn T.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2019/KNPT-DS ngày 15/11/2019 củaViện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T về việc mở lối đi đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T.

- Buộc ông Huỳnh Văn T phải trả lại lối đi chung có diện tích 29,7m$^2$ (đất nông nghiệp), thuộc một phần thửa số 312, tờ bản đồ số 126, tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 748311, số vào sổ 01979/QSDĐ/BH ngày 22/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn T, có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 312 của ông Huỳnh Văn T;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 316;

+ Phía Đông giáp thửa đất số 313;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 312 của ông Huỳnh Văn T;

(Có sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T, ông Huỳnh Văn T được quyền sử dụng phần đất nêu trên để làm lối đi chung.

2.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 748311, số vào sổ 01979/QSDĐ/BH ngày 22/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn T để điều chỉnh theo quyết định của bản án.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T về việc mở lối đi có diện tích 29,8m$^2$.

2.4. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Huỳnh H và ông Lê Huỳnh T phải chịu số tiền 6.188.166 đồng (sáu triệu một trăm tám mươi tám nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng), đã thực hiện xong.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0034855 ngày 25/3/2019 và số 0036265 ngày 25/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; trả lại cho ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T số tiền 5.575.000 đồng (năm triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ông Huỳnh Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Lê Huỳnh H, ông Lê Huỳnh T, ông Huỳnh Văn T mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0036434 ngày 15/11/2019, số 0046033 ngày 02/01/2020 và số 0036437 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

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 và 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**