

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 243/2023/DS-PT

Ngày 17 -7-2023

V/v tranh chấp lỗi đi

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp lỗi đi.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1997. Địa chỉ cư trú: Tổ 8, thôn A, xã B huyện T1, tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ liên lạc: 130-132 Đường số 1, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Minh H, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp H3, xã H4, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Võ Thị Đoan T2, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp H3, xã H4, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Diệp P, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Minh Đ3, sinh năm 1944. Địa chỉ cư trú: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

7. Ông Lê Văn B, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

8. Ông Trần Văn C, sinh năm 1929. Địa chỉ cư trú: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

9. Ông Lê Văn S, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

10. Ông Lê Văn K, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp L1, xã H5, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 30/11/2021 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Phạm Quốc S1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:

Ông N là chủ sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18, diện tích 670m², đất tại Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, phía trước thửa đất của ông N có con đường ngang 02m ra đường nhựa (nay là đường 3/2), nguồn gốc con đường này có từ lâu đời. Do có nhu cầu mở lối đi, năm 2003, ông N có mua thêm 3m đất chiều ngang, chiều dài ra tới đất đường 3/2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 18 của ông Lê Văn L2 và cụ Nguyễn Thị R để làm đường giao thông nông thôn nhằm thuận tiện cho việc đi lại.

Năm 2005, do kinh tế gia đình khó khăn nên ông L2 và cụ R tách thửa 100, tờ bản đồ số 18, diện tích 609m² ra làm hai thửa đất là thửa số 195, diện tích 232,5m² và thửa 206, diện tích 255m², tổng diện tích hai thửa nêu trên là 487,5m², sau đó ông bà chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên để giải quyết khó khăn kinh tế gia đình, phần đất còn lại của thửa số 100, tờ bản đồ số 18, diện tích 121,5m², ông L2, cụ R bán cho ông N và làm đường đi vào phía trong các thửa đất bên trong.

Vào đầu năm 2018, ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng thửa đất số 195 từ ông Nguyễn Văn Đ2, nằm phía ngoài thửa đất của ông N và tiếp giáp với đường giao thông nông thôn có chiều ngang 05m, phần quẹo ra đường 3/2.

Tháng 8/2020, ông T xây dựng công trình cột sắt, mái tole lấn chiếm đường đi của ông N ra đường 3/2, chỉ chừa đường đi khoảng 02m, làm cho việc đi lại của ông N rất khó khăn.

Do đó ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) có diện tích khoảng 34m² (ngang 4,5m, dài 7,5m) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lê Văn T đứng tên.

- Công nhận phần đất có diện tích khoảng 34m² (ngang 4,5m, dài 7,5m) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là lối đi của ông N.

- Buộc ông Lê Văn T tháo dỡ, di dời toàn bộ kiến trúc trên phần đất nêu trên để trả lại hiện trạng đi cho ông N.

Quá trình giải quyết vụ án, ông N xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu ông T trả lại cho ông phần đất có chiều ngang 3,5m, dài 7,5m thuộc thửa đất số 195 lối đi của ông.

Ngày 31/01/2023, ông N có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H tháo dỡ, di dời toàn bộ kiến trúc trên phần đất thuộc thửa đất số 195 để trả lại hiện trạng con đường đi theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 339/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18 là ông mua lại của ông Nguyễn Văn Đ2 vào năm 2015, khi mua ông có xem trích lục từ bản đồ thì không có lối đi nào thể hiện trên thửa đất mà do ông N giành làm lối đi.

Do ông mua hết đất nên việc ông N đòi công nhận 01 phần thửa đất số 195 là vô lý. Ông cũng đã chừa ra đường đi khoảng 2,8 mét cho hộ ông N và các hộ dân khác đi qua.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu ông và bà H2 tháo dỡ, di dời toàn bộ kiến trúc trên phần đất thuộc thửa đất số 195, trả lại hiện trạng con đường đi theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 339/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là vợ ông T, bà thống nhất với lời trình bày của ông T, ngoài ra bà

không có ý kiến gì khác.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ2 trình bày có nội dung như sau:

Ngày 27/10/2005, ông được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 195. Thời gian lâu quá, ông không nhớ người chuyển nhượng. Ông có ký hợp đồng chuyển nhượng tại trụ sở UBND thị trấn H và được UBND thị trấn H chứng thực. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất 195 đã có lối đi trước đó, chủ cũ không nói gì về lối đi này. Ông cũng không có ý kiến gì. Khi ông chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T thì ông cũng không trao đổi gì với ông T về lối đi này. Cột sắt, mái tole là do ông T mới xây dựng. Do đất ông đã chuyển nhượng cho ông T nên trong vụ án này, ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là em ruột của cụ Lê Văn L2, là người bán đất cho ông Nguyễn Văn N. Khoảng năm 2003, ông là trưởng ấp của khu B, thị trấn H. Khi đó, anh ông là cụ L2 bị bệnh, cần tiền nên kêu bán đất. Ông N nói là đất không đường đi nên không đồng ý mua. Khi đó, ông đứng ra chứng kiến việc cụ L2 bán đất, có bán đường đi cho ông N (việc bán đó là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 18). Hai bên thỏa thuận cụ L2 bán cho ông N 03m để làm đường đi. Sau này, ông T mua đất lại của con cụ L2, lấn đường đi 03m mà cụ L2 thỏa thuận bán cho ông N. Hiện nay cả xóm ông (gia đình ông, gia đình ông N,...) đều đi con đường đó. Nhưng nay ông T đã xây mái che, không đi được. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là hàng xóm của ông N, ông T. Thửa đất số 75 có nguồn gốc từ cha ông là Lê Văn L2, sau đó cha ông tặng cho em ông là bà Lê Thị L3, bà L3 chuyển nhượng cho Nguyễn Văn N. Trước đây, khi hai bên chuyển nhượng, thỏa thuận chừa ra đường đi 07m. Còn bên hông ông N mua 3m từ cha ông để làm đường đi. Tiếp giáp với thửa đất của ông N là thửa đất của ông T. Ông T lấn đất, xây căn nhà tạm lấn qua đường đi 07m của ông N. Nay ông yêu cầu ông T tháo dỡ căn nhà tạm, trả lại phần đất đã lấn chiếm, trả lại hiện trạng con đường đi cũ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Diệp P, ông Nguyễn Minh Đ3 và ông Lê Văn K thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông bà là hàng xóm của ông N, ông T. Con đường đi vào đất ông N có rất lâu đời, gần 20 năm, con đường đó ông N mua lại của người khác, có trước khi ông T mua đất. Con đường cho ông bà và những hộ dân khác đi qua. Con đường

rộng khoảng 3,5m, chiều dài ông bà không nhớ. Sau này, ông T mua đất, tự ý xây 01 phần mái che lần đường đi, hiện nay con đường rộng khoảng không tới 2m. Con đường có nhiều hộ dân đi qua, trong đó có ông L xây chuồng bò gần 08 năm, ông Đ3 đi qua đường để vào canh tác đất, bà P đi qua đường để vào nuôi heo, bà P cất 01 dãy dài chuồng heo (07 hộc nuôi heo và 01 nhà kho, hiện nay bà vẫn đang quản lý, sử dụng), ông K sử dụng lối đi để đi ngang vào nhà ông. Nay ông N tranh chấp với ông T, ông bà mong Tòa án giữ nguyên hiện trạng ban đầu, có con đường rộng khoảng 3,5m để ông bà đi. Hiện các ông bà đi nhờ con đường khác, rất xa và khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là con của ông Lê Văn L2 và bà Nguyễn Thị R. Khi cha mẹ ông còn sống đã bán cho ông N diện tích đất ngang 03m, dài từ đường giao thông (nay là đường 3/2) quẹo cua đến giáp ruộng ông N với số tiền 12.000.000đ. Ông N trực tiếp quản lý, sử dụng và mở rộng con đường cho đến nay. Nay trong vụ án này, ông không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 285/CV-UBND ngày 25/12/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn H xác nhận:

Phần diện tích lối đi có chiều ngang 4,5m, dài 7,5m qua thửa 195 của ông Lê Văn T không phải là đường công cộng do nhà nước quản lý. Theo bản đồ mà UBND thị trấn H quản lý, hiện phần đất con đường này đi ngang thửa 195 do ông Lê Văn T đứng tên trên GCNQSDĐ.

Các đương sự thống nhất với Mạnh trích đo địa chính số 339-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 14/7/2022, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 24/03/02/2023/TĐG LA – BDS ngày 03/02/2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đ3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp lối đi” với ông Lê Văn T, bà Võ Thị Minh H.

2. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất làm lối đi cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn C, ông Lê Văn B, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Diệp P, ông Nguyễn Minh Đ3, ông Lê Văn S, ông Lê Văn K sử dụng từ thửa đất số 75 ra lộ chính đường 3/2 với diện tích ngang 3,5m, dài 7,8m (tính từ lối đi công cộng (đất) 1,3m kéo xuống) thuộc một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, đất tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để làm lối đi.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích và tứ cận của lối đi theo Mạnh trích đo địa chính số 339-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày

14/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022).

Buộc ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái che trên phần đất là lối đi nêu trên thuộc một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo khu A (cụ thể là A1) của Mảnh trích đo địa chính số 339-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 14/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022 để trả lại lối đi trên.

3. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H đối với phần đất lối đi mà ông Nguyễn Văn N và các hộ dân được quyền sử dụng có diện tích ngang 3,5m, 7,8m (tính từ lối đi công cộng (đất) 1,3m xuống) thuộc một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính do Công ty Trung Nghĩa đo vẽ ngày 14/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022 để trả lại lối đi trên và phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật đất đai quy định.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Ông Nguyễn Văn N được quyền thực hiện các hành vi tôn tạo bồi đắp phần đất là lối đi nêu trên với mục đích sử dụng cho việc đi lại.

Ông Nguyễn Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà H2 đối với quyền sử dụng đất làm lối đi nêu trên.

Đình chỉ với các yêu cầu:

- Tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 34m² (ngang 4,5m, dài 7,5m) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lê Văn T đứng tên.

- Công nhận phần đất có diện tích khoảng 34m² (ngang 4,5m, dài 7,5m) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là lối đi của ông N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N: Ông N có trách nhiệm trả chi phí hỗ trợ di dời một phần mái che cho ông T, bà H2 số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 17/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng của ông Lê Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Bà Ngô Thị Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ căn cứ xác định chính xác kích thước hiện trạng lối đi mà các bên đang tranh chấp và cả nguồn gốc của lối đi này;

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại Biên bản đối chất ngày 13/01/2023, cả ông N và ông T đều thừa nhận đã chừa ra con đường để làm lối đi chung là chưa phù hợp với ý chí của bị đơn đã trình bày;

- Toàn bộ phần diện tích lối đi đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, phía bị đơn không hề nghe chủ đất cũ có đề cập gì đến việc tồn tại của lối đi chung, trên bản đồ địa chính cũng không thể hiện sự hiện diện của lối đi này giống như lời trình bày của phía nguyên đơn;

- Toàn bộ phần lối đi đang tranh chấp không phải là lối đi công cộng, nguyên đơn cũng không đưa ra đủ căn cứ thuyết phục về quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông T có lỗi trong việc chưa tìm hiểu kỹ về thửa đất để cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở là không thực sự khách quan và công bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp L3 của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Tại Giấy hợp đồng bán đất ngày 08/5/2003 giữa ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Văn N có nội dung ông L2, bà R bán cho ông N ngang 03 mét với số tiền 12.000.000đ để làm đường giao thông nông thôn đi lại từ đường nhựa queo cua đến giáp ruộng ông N theo sơ đồ vẽ tay và xác nhận của ông Trần Văn C, bên mua đã giao đủ tiền, các con của ông L2 bà R là Lê Thị L3, Lê Văn R, Lê Văn B, Lê Văn C1, Lê Văn S cũng xác nhận có việc mua bán

này. Ông N đã mở lối đi vào đất và nhiều hộ gia đình khác sử dụng lối đi này vào các thửa đất bên trong để làm ruộng, chăn nuôi từ đó đến nay.

Lối đi này đi ngang qua thửa 195 ông T nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Đ2 năm 2015, theo ông Đ2 thì lúc mua đất của chủ cũ đất đã có lối đi nhưng ông không có ý kiến cũng như không thỏa thuận gì về lối đi này và khi bán đất cho ông T cũng không thỏa thuận về lối đi này.

Như vậy, ông N đã nhận chuyển nhượng phần đất làm đường đi từ ông L2, bà R và sử dụng lối đi này cùng với một số hộ gia đình có đất ở bên trong trước khi ông T nhận chuyển nhượng thửa 195 nên việc ông N yêu cầu mở lại lối đi là có căn cứ. Tuy nhiên, ông N chỉ chuyển nhượng 3m ngang nên yêu cầu mở lại lối đi ngang 3,5m là không phù hợp do thửa 195 hiện đứng tên ông T, ông Đ2, bà L3 khi chuyển nhượng cũng không đề cập gì đến việc chuyển nhượng lối đi này nên chỉ có cơ sở chấp nhận phần diện tích ông N đã nhận chuyển nhượng. Nếu ông N có yêu cầu mở lối đi thêm 0,5m ngang thì căn cứ Điều 254 BLDS ông N phải bồi thường thiệt hại cho ông T theo Chứng thư thẩm định giá ngày 03/02/2023.

Từ những căn cứ trên, Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N là chưa phù hợp, kháng cáo của ông T có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bị đơn ông Lê Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi một phần do bị đơn là không khách quan và công bằng, chưa xác định chính xác hiện trạng, nguồn gốc, kích thước lối đi đang tranh chấp, chưa ghi nhận đúng ý chí của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ2 có nguồn gốc của cụ Lê Văn L2 và cụ Nguyễn Thị R. Giáp với thửa 195 là thửa 75 của

ông Nguyễn Văn N, do ông N nhận chuyển nhượng từ cụ L2 và cụ R. Ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng hết thửa 195 của ông Đ2, khi đó trên trích lục bản đồ cũng không thể hiện có lối đi nào trên đất, việc ông chừa ra đường đi khoảng 2,8m là để gia đình ông N và các hộ dân phía trong đi nhờ. Xét thấy, phía trước thửa 75 của ông N là con đường có chiều ngang 2m đi ngang qua thửa đất 195 của ông T, con đường này không phải là lối đi công cộng nhưng là lối đi thuận tiện nhất cho ông N và các hộ dân khác đi ra đường 3/2 (đường công cộng). Con đường này đã có từ lâu đời và được nhiều hộ dân sử dụng làm lối đi (theo Đơn xin xác nhận của ông Nguyễn Văn N tại Bút lục 79 và Đơn xin xác nhận chữ ký của ông Hà Văn Khánh – Trưởng ban quản lý khu B, thị trấn H tại Bút lục 87).

[5] Ông T cho rằng trên Giấy hợp đồng bán đất viết tay ngày 08/5/2023 của cụ L2 và cụ R không nêu rõ cụ thể vị trí thửa đất ở đâu, không có chứng nhận của cấp có thẩm quyền theo Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 vì vậy không có sự ràng buộc giá trị pháp lý nên không thể nào có đủ căn cứ xác định đây là phần đất thuộc lối đi mà các bên đang tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung Giấy hợp đồng bán đất viết tay ngày 08/5/2023 thể hiện cụ L2 và cụ R bán cho ông N phần đất có chiều ngang 03m đi từ đường nhựa (nay là đường 3/2) đến giáp đất ruộng của ông N với số tiền 12.000.000đ để làm đường đi. Mặc dù trên giấy này không thể hiện số thửa đất nhưng có thể hiện quyền sử dụng đất số AB858931 (do cụ R đứng tên), mặt phía sau giấy bán đất có vẽ sơ đồ viết tay thể hiện con đường, có chữ ký bên bán, bên mua và xác nhận của người làm chứng ông Trần Văn C, các bên xác nhận đã giao nhận đủ tiền. Các con của cụ L2 và cụ R cũng xác nhận cụ L2 và cụ R có chuyển nhượng cho ông N phần đất ngang 03m, dài từ đường giao thông (nay là đường 3/2) quẹo cua đến giáp ruộng ông N với số tiền 12.000.000đ, ông N trực tiếp quản lý, sử dụng và mở rộng con đường cho đến nay. Trong khi thửa đất 195 được tách ra từ thửa 100 thuộc quyền sử dụng đất số AB858931 của cụ R, vì vậy có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 195 của ông T đã nhận chuyển nhượng.

[6] Mặc dù tại Công văn số 285/CV-UBND ngày 25/12/2020 của UBND thị trấn H xác nhận phần diện tích lối đi có chiều ngang 4,5m, dài 7,5m đi qua thửa 195 của ông T không phải là đường công cộng do nhà nước quản lý, tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, ông Đ2 khai lúc ông nhận chuyển nhượng đã có lối đi nhưng ông không có ý kiến, cũng không thỏa thuận gì về lối đi này, khi ông chuyển nhượng lại cho ông T thì không có công trình, kiến trúc gì trên đất như hiện nay, các bên cũng không thỏa thuận gì về lối đi. Như vậy, điều này chứng tỏ con đường được hình thành, làm lối đi chung trước khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Do đó, việc ông T xây dựng mái che đã ảnh hưởng đến lối đi, ông T đã làm thay đổi hiện trạng đất đã tồn tại từ lâu, ảnh hưởng đến việc đi lại, đến quyền lợi của những người đang khai thác, sử dụng con đường này làm lối đi chung. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N xác định chỉ yêu cầu ông T, bà H2 giữ nguyên hiện trạng con đường đi có chiều ngang 3,5m, dài 7,8m từ thửa đất số 75 đi ra hướng lộ đường 3/2. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N

buộc ông T, bà H2 phải tháo dỡ 01 phần công trình, kiến trúc trên đất, cụ thể là khu A1 diện tích 11,6m² thuộc một phần khu A để mở lối đi ngang 3,5 mét, dài 7,8 mét từ thửa đất số 75 đi ra hướng lộ đường 3/2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 339-2022 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Tung Nghĩa đo vẽ ngày 14/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 20/01/2023 là có căn cứ (do khu A – mái che được xây dựng tiền chế, có thể tháo dỡ, di dời được, nên để hạn chế chi phí di dời thì cần buộc ông T, bà H2 chỉ tháo dỡ 01 phần khu mái che).

[7] Quan điểm của Viện kiểm sát chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N để mở lối đi ngang 3 mét, dài 7,8 mét vì căn cứ vào Giấy hợp đồng bán đất viết tay ngày 08/5/2023 chỉ ghi bán lối đi có kích thước ngang 3 mét. Tuy nhiên, xét thấy theo lời khai của những người sinh sống gần phần đất tranh chấp như ông Nguyễn Minh Đ3, bà Nguyễn Thị Diệp P, ông Nguyễn Thanh L, ông Lê Văn B đều khai lối đi đang tranh chấp đã có từ rất lâu với chiều ngang khoảng 3,5 mét. Ông Lê Văn S (con của ông L2) thì khai lúc ông N mua thửa đất số 75 vào năm 2003 là đã có lối đi và ông N mua thêm phần đất có kích thước ngang 3 mét của ông L2 để mở rộng lối đi. Hơn nữa, việc Tòa án buộc bị đơn phải mở lối đi có chiều ngang 3,5m, dài 7,8m từ thửa đất số 75 đi ra hướng lộ đường 3/2 thì nguyên đơn ông N cũng không phải là chủ sử dụng đối với phần đất này theo Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013 mà ông N chỉ có quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 171 Luật Đất đai 2013. Theo đó ông T chỉ bị hạn chế quyền sử dụng đất như nêu trên, ông T vẫn là chủ sử dụng thửa đất 195 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Vì vậy không có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy ông T kháng cáo nhưng không C cấp thêm được chứng cứ gì mới để xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về dân sự do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 217, 244, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 164, 169, 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 171 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc tranh chấp lối đi với ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H.

- Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất làm lối đi cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn C, ông Lê Văn B, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Diệp P, ông Nguyễn Minh Đ3, ông Lê Văn S và ông Lê Văn K từ thửa đất số 75 ra lộ chính đường 3/2 với diện tích ngang 3,5m, dài 7,8m (tính từ lối đi công cộng (đất) 1,3m kéo xuống) thuộc một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để làm lối đi.

- Buộc ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H phải tháo dỡ phần mái che (khu A1) trên phần đất là lối đi nêu trên thuộc một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại lối đi trên.

Vị trí, hiện trạng, diện tích và tứ cận của lối đi, mái che theo Mảnh trích đo địa chính số 339-2022 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 14/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 20/01/2023.

2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H đối với phần đất lối đi mà ông Nguyễn Văn N và các hộ dân được quyền sử dụng có diện tích ngang 3,5m, dài 7,8m (tính từ lối đi công cộng (đất) 1,3m xuống) thuộc một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính do Công ty Trung Nghĩa đo vẽ ngày 14/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022. Ông T, bà H2, ông N và các hộ dân phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật đất đai quy định.

Không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Ông Nguyễn Văn N được quyền thực hiện các hành vi tôn tạo bồi đắp phần đất là lối đi nêu trên với mục đích sử dụng cho việc đi lại.

Ông Nguyễn Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà H2 đối với quyền sử dụng đất làm lối đi nêu trên.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu mà ông Nguyễn Văn N đã rút:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 34m² (ngang 4,5m, dài 7,5m) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lê Văn T đứng tên.

- Công nhận phần đất có diện tích khoảng 34m² (ngang 4,5m, dài 7,5m) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, đất tại khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là lỗi đi của ông N.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N về việc hỗ trợ chi phí đi dời một phần mái che cho ông T, bà H2 với số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

5. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 17.000.000đ (mười B triệu đồng): Buộc ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H phải chịu. Do ông N đã nộp tạm ứng nên ông T và bà H2 phải liên đới trả lại cho ông N số tiền 17.000.000đ (mười B triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Văn T và bà Võ Thị Minh H phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch (số tiền hỗ trợ 5.000.000đ).

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về dân sự, khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0008247 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, ông T đã nộp xong.

8. 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, 7a 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Văn Thu - Trần Quốc Khánh

Trần Tấn Quốc