| | |
|---|---|
| **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: 304/2025/DS-PT
Ngày 04-6-2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật"

**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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng.

Ông Nguyễn Văn Thanh.

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 766/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2025/QĐ-PT, ngày 11 tháng 3 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 35/TB-TA ngày 07 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 284/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1927; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phùng Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: số A đường D, khu dân cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/02/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị D, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1990; địa chỉ: số E tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2019); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn T, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số F, đường B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Võ Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Doanh T3, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Hoàng T5, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

8. Ông Nguyễn Thanh T7, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1990; địa chỉ: số E, tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Phi H2 – chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, là người đại diện theo ủy quyền (Công văn số 1142/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/3/2024); có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Bá T8 – chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 936/GUQ-UBND ngày 07/3/2024); có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1941; đia chỉ: tổ F, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Gái E, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ F, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ D, khu phố H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1949; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Dương Kiếm K1, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Bùi Thị T9, sinh năm 1934; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Minh T10, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K; bị đơn bà Lê Thị D.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 55/QĐKN-VKS-DS ngày 09/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo Đơn khởi kiện ngày 01/5/2019 và ngày 20/5/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/4/2024 và ngày 12/7/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phùng Văn H trình bày:*

Hộ ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01167/QSDĐ/TU ngày 17/5/1999 công nhận quyền sử dụng nhiều thửa đất với tổng diện tích 18.509m$^2$, trong đó có thửa số 442, tờ bản đồ số 45 với diện tích 1.891m$^2$ tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa số 442, tờ bản đồ số 45 có cạnh hướng Bắc giáp lối đi chung rộng 04m, dài 25m từ thửa số 442 ra đường K số 05. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ CS 07685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/10/2016 thì thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45 của bà Lê Thị D được cấp bao gồm cả lối đi chung nêu trên. Ngày 16/11/2018, ông K yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T đo đạc lại diện tích đất thực tế thửa đất số 442 nhưng bà Lê Thị D ngăn cản việc đo đạc. Ngoài ra, bà Lê Thị D còn sử dụng đất lấn chiếm sang thửa đất số 442 của ông K. Vì vậy, ngày 21/5/2019, ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/10/2016 cho bà Lê Thị D.

- Buộc bà Lê Thị D trả lại đường đất có quy cách ngang khoảng 4m, dài khoảng 25m nối từ đường nhựa KB05 đến thửa đất số 442 để gia đình ông K sử dụng; đường đất ông K yêu cầu có diện tích khoảng 100m$^2$.

- Buộc bà Lê Thị D tháo dỡ một phần nhà cấp 4 trả lại cho ông K một phần diện tích đất khoảng 10m$^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương.

Sau khi có kết quả đo đạc, tại biên bản hòa giải ngày 13/9/2022, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lê Thị D trả lại đường đất là đường đi chung có diện tích đo đạc thực tế 70m$^2$ (67,2m$^2$ + 2,8m$^2$) nối từ đường nhựa KB05 đến thửa đất số 442 để gia đình ông K sử dụng.

- Buộc bà Lê Thị D tháo dỡ một phần nhà vệ sinh diện tích 2,3m$^2$ trả lại cho ông K diện tích đất 40,8m$^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 (yêu cầu này chưa được Tòa án thụ lý).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị D.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 04/10/2022, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định diện tích đất 57,8m$^2$ theo quy cách: hướng Đông giáp đường nhựa ngang 03m; hướng Tây giáp thửa đất số 442 ngang 03m; hướng Nam giáp thửa đất số 487 chiều dài nối từ đường nhựa đến thửa đất số 442; hướng Bắc giáp thửa đất số 435 và đường đất chiều dài nối từ đường nhựa đến thửa đất số 442 là đường đi chung.

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà D phải tháo dỡ diện tích 2,3m$^2$ nhà vệ sinh để trả lại diện tích đất 2,3m$^2$.

- Yêu cầu Toà án buộc bà D trả diện tích đất còn lại 38,5m$^2$ thuộc thửa đất số 442, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 435; hướng Tây giáp thửa đất số 442; hướng Nam giáp thửa đất số 442; hướng Bắc giáp thửa đất số 435.

Ngày 11/4/2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định diện tích đất 25m$^2$ nằm giữa thửa đất số 435 và thửa đất số 442 có chiều rộng 1,6m là lối đi chung; buộc bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản nguyên đơn và các thành viên trong gia đình nguyên đơn sinh sống trên thửa số 442 sử dụng phần đất là lối đi chung có tổng diện tích 82,8m$^2$ tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đồng thời trong đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn xác định lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Xác định tổng diện tích đất 82,8m$^2$ là lối đi chung; buộc bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản nguyên đơn và các thành viên trong gia đình nguyên đơn sinh sống trên thửa số 442 sử dụng phần đất là lối đi chung có tổng diện tích 82,8m$^2$ tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/7/2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm 21,5m$^2$ thuộc thửa số 442.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/9/2024, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc: Xác định diện tích đất 25m$^2$ nằm giữa thửa đất số 435 và thửa đất số 442 có chiều rộng 1,6m là lối đi chung; buộc bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản nguyên đơn và các thành viên trong gia đình nguyên đơn sinh sống trên thửa số 442 sử dụng phần đất là lối đi chung có tổng diện tích 82,8m$^2$ tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; buộc bị đơn trả lại diện tích đất 2,3m$^2$ gắn liền một phần nhà vệ sinh thuộc thửa số 442. Thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Từ yêu cầu xác định diện tích đất 57,8m$^2$ (theo quy cách: hướng Đông giáp đường nhựa ngang 03m; hướng Tây giáp thửa đất số 442 ngang 03m; hướng Nam giáp thửa đất số 487 chiều dài nối từ đường nhựa đến thửa đất số 442; hướng Bắc giáp thửa đất số 435 và đường đất chiều dài nối từ đường nhựa đến thửa đất số 442) là đường đi chung, thành yêu cầu bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn đi qua thửa đất số 435 với diện tích 57,8m$^2$; đồng ý thanh toán giá trị diện tích đất mở lối đi cho bị đơn theo giá của Hội đồng định giá thành phố T đã định giá; chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm 19,2m$^2$ thuộc thửa số 442; bổ sung yêu cầu khởi kiện: buộc đị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật, cản trở nguyên đơn cắm cọc xác định mốc ranh giới thửa đất số 442. Nguyên đơn thống nhất trên diện tích đất tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng; 03 cây sứ, 01 cây bồ đề; 01 cây sao đường kính 80 đến 90 cm là do ông K trồng nhưng nằm trên phần đất có diện tích 25m$^2$.

*2. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:*

Lối đi nguyên đơn tranh chấp đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang 02m và nguyên đơn phải thanh toán giá trị theo giá thị trường. Diện tích đất 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442 đã được bị đơn quản lý, sử dụng từ lâu, không ai có ý kiến nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn không thống nhất với kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Tân Uyên cung cấp ngày 09/10/2019 vì thực tế diện tích và ranh đất bị đơn sử dụng khác so với ranh đất được thể hiện tại mảnh trích lục. Bị đơn yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả đo đạc do Chi nhánh Công ty Cổ phần T11 ký xác lập thực hiện ngày 01/6/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn không đồng ý kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố T tiến hành ngày 04/7/2024, bị đơn đã yêu cầu tổ chức định giá tư nhân định giá lại. Bị đơn thống nhất trên diện tích đất nguyên đơn tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng; 03 cây sứ và 01 cây bồ đề do ông K trồng; riêng 01 cây sao đường kính 80cm đến 90cm là tự mọc. Các cây trồng nằm trên phần đất có diện tích 25m$^2$.

*3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Võ Thị L, ông Nguyễn Doanh T3, ông Nguyễn Hữu T4, ông Nguyễn Hoàng T5 trình bày:*

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

*4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Thanh T6 và ông Nguyễn Thanh T7 trình bày:*

Thống nhất với trình bày của bị đơn bà Lê Thị D, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*5. Người làm chứng bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Gái E, bà Nguyễn Thị P, ông Dương Kiếm K1, ông Nguyễn Văn P1, bà Bùi Thị T9, ông Nguyễn Minh T10 trình bày:*

Các ông bà là người dân sinh sống gần nhà ông K từ nhỏ. Con đường vào nhà ông K đã hình thành từ trước giải phóng. Năm 2004, bà D lấn chiếm con đường để xây dựng nhà và hoán đổi thành vị trí con đường như hiện nay. Ngoài con đường này thì gia đình ông K không còn con đường nào khác để đi ra đường công cộng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu xác định diện tích đất 25m$^2$ là lối đi chung, buộc bị đơn bà Lê Thị D trả lại diện tích đất 2,3m$^2$ và chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản gia đình ông Nguyễn Văn K sử dụng phần đất là lối đi chung.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với bị đơn bà Lê Thị D về việc "Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

2.1. Buộc bà Lê Thị D phải mở lối đi cho ông Nguyễn Văn K với diện tích 57,8m$^2$ thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411 ngày 12/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị D để làm lối đi ra đường công cộng. Lối đi có vị trí giữa thửa đất số 435 và thửa đất số 487 tờ bản đồ số 45 và có tứ cận: hướng Đông giáp đường nhựa ngang 03m; hướng Tây giáp thửa đất số 442 ngang 03m; hướng Bắc giáp thửa đất số 435 chiều dài điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 442; hướng Nam giáp thửa đất số 487, chiều dài điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 442 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị D số tiền 317.900.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K về việc buộc bị đơn bà Lê Thị D trả lại diện tích đất 19,2m$^2$ thuộc thửa số 442, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/9/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị D trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/9/2024, bị đơn bà Lê Thị D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm, phần mở lối đi qua bất động sản liền kề. Giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 55/QĐKN-VKS-DS ngày 09/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đã kháng nghị với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 cho nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn ông Phùng Văn H trình bày ý kiến như sau:*

- Thứ nhất: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, trong vụ án này nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Lê Thị D trả lại diện tích đất 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn K2, bởi lẽ: Phần đất này nguyên đơn Nguyễn Văn K là người thực tế quản lý, sử dụng thể hiện trên đất có toàn bộ tài sản của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất này bị đơn sử dụng vì có nhà vệ sinh 2,3m$^2$ trên đất. Tuy nhiên, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất tranh chấp 2,3m$^2$ này và chỉ tranh chấp phần 19,2m$^2$ nguyên đơn đang thực tế quản lý sử dụng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn sử dụng phần đất này là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Theo kết quả đo đạc và xác định của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền, phần đất 19,2m$^2$ này thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 đã được cấp cho nguyên đơn Nguyễn Văn K. Như vậy, có đủ căn cứ về mặt pháp lý xác định nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

- Thứ hai: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu trả lại lối đi sang yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề ở phiên tòa sơ thẩm mà Tòa án vẫn tiếp tục xét xử là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, lối đi tranh chấp trước và sau khi nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là một, quy cách diện tích, hiện trạng đều đã được đo vẽ rõ ràng và thẩm định đầy đủ, đây cũng là lối đi duy nhất được

nguyên đơn sử dụng từ trước tới nay. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cũng hỏi ý kiến cơ quan chuyên môn và được phúc đáp bởi Công văn số 14/UBND-KT ngày 13/1/2021 và Công Văn số 464/UBND-KT ngày 26/8/2022. Theo đó, Ủy ban nhân dân phường K xác định lối đi tranh chấp được hình thành từ rất lâu, ngoài lối đi này thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn nhận thấy phần lối đi mặc dù có từ trước tới nay và trước thời điểm các bên được cấp giấy chứng nhận nhưng hiện nay lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn và việc tranh chấp kéo dài suốt bao năm nay nên nguyên đơn đành chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện nhằm mong muốn kết thúc sớm vụ án. Việc thay đổi này không làm thay đổi đối tượng tranh chấp và bản chất vụ án nên ý kiến của bị đơn là chưa phù hợp. Đại diện bị đơn cho rằng đất tranh chấp là đất ở nhưng Toà án cấp sơ thẩm áp giá đất nông nghiệp không phù hợp với giá thị trường ảnh hưởng quyền lợi bị đơn. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận thể hiện bị đơn được cấp 300m$^2$ thổ cư nhưng việc định vị thổ cư không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện nằm tại vị trí nguyên đơn yêu cầu mở lối đi và hiện trạng sử dụng trên thực tế cho thấy bị đơn đã xây dựng công trình trên 300m$^2$ đất thổ cư được cấp và nguyên đơn cũng không có nhu cầu mở lối đi trên đất ở. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định và áp giá đất nông nghiệp đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là phù hợp. Ngoài ra, đại diện bị đơn cho rằng Tòa cấp sơ thẩm tuyên án áp giá đất 7.000.000 đồng/m$^2$ nhưng khi phát hành án lại theo giá 5.500.000 đồng/m$^2$. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ hợp pháp chứng minh điều này, bị đơn gửi bản ghi âm nhưng tài liệu này thu thập không hợp pháp nên không thể được xem là chứng cứ trong vụ án. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ đơn giá đất theo kết quả định giá là 5.500.000 đồng/m$^2$ là phù hợp hồ sơ vụ án, việc bị đơn cho rằng Tòa án nhận định đơn giá 7.000.000 đồng/m$^2$ tại thời điểm tuyên án nhưng đơn giá này không có tài liệu nào liên quan trong hồ sơ vụ án do đó nếu có trường hợp nhầm lẫn trong quá trình đọc bản án thì việc này cũng không làm thay đổi bản chất vụ án nên nguyên đơn viện lý do này yêu cầu hủy án sơ thẩm là chưa phù hợp.

Từ nhưng lý do nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh B, sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Tấn T phát biểu quan điểm như sau:*

Nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất lối đi diện tích là 57,8m$^2$, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; Tòa án cấp sơ thẩm không tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định lại lối đi nguyên đơn yêu cầu mở qua đất bị đơn là có hợp lý hay không hay còn lối đi khác thuận tiện hơn; Tòa án cấp sơ thẩm không tiến

hành hòa giải lại là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua đất của bị đơn là đất ở, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tính theo giá trị đất nông nghiệp để buộc nguyên đơn thanh toán giá trị cho bị đơn theo giá đất nông nghiệp là không phù hợp. Ngoài ra, khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đại diện bị đơn có xin Thư ký Tòa án cho ghi âm, được Thư ký đồng ý, khi đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án đã nhận định và áp giá đất 7.000.000 đồng/$m^2$ x 57,8$m^2$ với tổng số tiền bồi thường cho nguyên đơn là 404.600.000 đồng nhưng khi phát hành bản án lại ghi giá 5.500.000 đồng/$m^2$ x 57,8$m^2$ với tổng số tiền bồi thường cho nguyên đơn là 317.900.00 đồng. Bị đơn đã cung cấp cho Hội đồng xét xử USB ghi lại nội dung trên, mặc dù bản ghi âm này bị đơn thu thập không đúng trình tự thủ tục nhưng Tòa án cấp sơ thẩm phát hành bản án không đúng nội dung đã tuyên là trái với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là chưa phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 55/QĐKN-VKS-DS ngày 09/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 19,2$m^2$ thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T4, ông Nguyễn Hoàng T5, đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân thành phố T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và những người làm chứng tất cả đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu xác định diện tích đất 25$m^2$ là lối đi chung, buộc bị đơn bà Lê Thị D trả lại diện tích đất 2,3$m^2$ và chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản gia đình ông Nguyễn Văn K sử dụng phần đất là lối đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 57,8m$^2$ thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm và chấm dứt hành vi trái pháp luật nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật". Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi chung thành yêu cầu bị đơn mở lối đi qua thửa đất số 435 với diện tích đất nêu trên. Xét thấy, trường hợp không có căn cứ xác đinh lối đi chung nhưng thửa đất của nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng thì nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn là buộc chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc (nguyên đơn) một lối đi hợp lý trên thửa đất của bị đơn. Hơn nữa, lối đi tranh chấp trước và sau khi nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là một, về diện tích, hiện trạng điều đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc và xem xét thẩm định đầy đủ, đây cũng là lối đi duy nhất được nguyên đơn sử dụng từ trước tới nay. Do đó, Luật sư của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, không tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định tại chỗ lại lối đi nguyên đơn yêu cầu mở qua đất bị đơn là có hợp lý hay không, hay còn lối đi khác thuận tiện hơn, không tiến hành hòa giải lại là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật" là chưa phù hợp với quy định tại Điều 169 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015Điều 203 của Luật Đất đaim 2013. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi có diện tích 57,8m$^2$ qua thửa đất số 435 của bị đơn; yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442 và chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở gia đình nguyên đơn đi trên lối đi chung. Bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang 02m và nguyên đơn phải thanh toán giá trị đất ở đô thị và theo giá thị trường; diện tích đất 19,2m$^2$ thuộc thửa đất số 442 đã được bị đơn sử dụng từ lâu, không ai tranh chấp nên đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

[4.1] Căn cứ cáo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 442; giáp với thửa số 442 là thửa đất số 435 của bị đơn và thửa đất số 487 của ông Nguyễn Văn S. Tại Công văn số 14/UBND-KT ngày 13/01/2021 và Công văn số 464/UBND-KT ngày 26/8/2022, Ủy ban nhân dân phường K xác định lối đi đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 435 được hình thành từ rất lâu, ngoài lối đi này thì gia đình nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Những người làm chứng trình bày thống nhất như nội dung cung cấp

thông tin của Ủy ban nhân dân phường K trên. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 442 của gia đình nguyên đơn bị vây bọc bởi thửa đất số 435 của bị đơn và thửa đất số 487 để đi ra đường công cộng, lối đi nguyên đơn yêu cầu mở là lối đi đã được gia đình nguyên đơn sử dụng từ lâu, trên lối đi không có công trình, cây trồng nên việc sử dụng lối đi này là phù hợp với hiện trạng thực tế, ít gây thiệt hại cho các bên, thuận tiện và hợp lý nhất cho nguyên đơn. Tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ…"*. Đối chiếu quy định đã viện dẫn, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 435 có chiều ngang cạnh hướng Đông giáp đường nhựa và chiều ngang cạnh hướng Tây giáp thửa số 442 là 03m; chiều dài cạnh hướng Bắc có điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm cuối tiếp giáp thửa 442 với tổng diện tích 57,8m$^2$ là có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị diện tích đất mở lối đi cho bị đơn với giá do Hội đồng định giá xác định tại Biên bản định giá ngày 04/7/2024 là 5.500.000 đồng/m$^2$ x 57,8m$^2$ = 317.900.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu định giá lại tài sản và tại Biên bản định giá ngày 07/5/2025 Hội đồng định giá vẫn xác định giá đất tranh chấp là 5.500.000 đồng/m$^2$. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đại diện bị đơn cho rằng lối đi đang tranh chấp là đất ở nhưng Toà án cấp sơ thẩm áp giá đất nông nghiệp không phù hợp với giá thị trường ảnh hưởng quyền lợi bị đơn. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ CS 07685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/10/2016 cho bị đơn có tổng diện tích 1.096m$^2$, trong đó bị đơn chỉ được cấp 300m$^2$ đất ở đô thị (ODT) và diện tích còn lại 796,0m$^2$ là đất trồng cây lâu năm nhưng không định vị vị trí 300m$^2$ đất ở đô thị này tại vị trí nào, bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào thể hiện diện tích đất ở đô thị (ODT) nằm tại vị trí nguyên đơn yêu cầu mở lối đi, hiện trạng sử dụng trên thực tế cho thấy bị đơn đã xây dựng công trình trên 300m$^2$ đất ở đô thị (ODT) được cấp và nguyên đơn cũng không có nhu cầu mở lối đi trên đất ở. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định và áp giá đất nông nghiệp đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là phù hợp.

[4.2] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đại diện bị đơn có xin Thư ký Tòa án cho ghi âm, được Thư ký đồng ý, khi đó: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án đã nhận định và áp giá đất tranh chấp là 7.000.000 đồng/m$^2$ x 57,8m$^2$ với tổng số tiền bồi thường cho bị đơn là 404.600.000 đồng nhưng khi phát hành bản án lại ghi giá 5.500.000 đồng/m$^2$ x 57,8m$^2$ với tổng số tiền bồi thường cho nguyên đơn là 317.900.00 đồng là trái pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, bị đơn không cung cấp được chứng cứ hợp pháp chứng minh điều này, bị đơn gửi bản ghi âm nhưng tài liệu này thu thập không hợp pháp, vi phạm nội quy phiên tòa theo quy định tại Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không thể được xem là chứng cứ trong vụ án. Hơn nữa,

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ đơn giá đất theo kết quả định giá là 5.500.000 đồng/$m^2$ là phù hợp với giá mà Hội đồng định giá đã xác định tại Biên bản định giá ngày 04/7/2024 có trong hồ sơ vụ án, việc bị đơn cho rằng Tòa án nhận định đơn giá 7.000.000 đồng/$m^2$ tại thời điểm tuyên án nhưng đơn giá này không có tài liệu nào liên quan có trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này của đại diện bị đơn và của vị Luật sư.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất 19,2m2 thuộc thửa số 442: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01167/QSDĐ/TU ngày 17/5/1999 tổng diện tích 18.509$m^2$ gồm nhiều thửa đất với trong đó có thửa số 442, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.891$m^2$ tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn bà Lê Thị D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ CS07685 ngày 12/10/2016 đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45, diện tích: 1.096$m^2$ (nguồn gốc kê khai nhận di sản thừa kế từ hộ ông Nguyễn Văn D1 là chồng bà D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01025 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 17/5/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn D1). Theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp 19,2$m^2$ thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 45 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xác định cây trồng trên phần đất tranh chấp do nguyên đơn tạo lập, bị đơn thừa nhận các cây trồng trên đất tranh chấp là do nguyên đơn trồng nên đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 03/8/2022 và ngày 25/8/2022 của Tòa án tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên không tiến hành đo đạc thực tế. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất 435 do bị đơn sử dụng có chồng lấn qua thửa đất 442 của nguyên đơn diện tích 21,5$m^2$ nhưng nguyên đơn chỉ tranh chấp diện tích 19,2$m^2$. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất này bị đơn sử dụng vì có nhà vệ sinh 2,3$m^2$ trên đất. Tuy nhiên, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất tranh chấp 2,3$m^2$ này và chỉ tranh chấp phần 19,2$m^2$ nguyên đơn đang thực tế quản lý sử dụng. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Theo kết quả đo đạc thực tế và căn cứ vào kết quả xác định của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền cấp đất thì phần đất 19,2$m^2$ này thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 45 đã được cấp cho nguyên đơn Nguyễn Văn K. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầukhởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 19,2$m^2$ thuộc thửa 442 tờ bản đồ 45 cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K; không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 55/QĐKN-VKS-DS ngày 09/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 166, 169, 245, 246, 254 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 166, 170, 171 và Điều 203 của Luật Đất đai;

- 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 Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 55/QĐKN-VKS-DS ngày 09/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

3. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu xác định diện tích đất 25m$^2$ là lối đi chung, buộc bị đơn bà Lê Thị D trả lại diện tích đất 2,3m$^2$ và chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản gia đình ông Nguyễn Văn K sử dụng phần đất là lối đi chung.

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với bị đơn bà Lê Thị D về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

- Buộc bà Lê Thị D phải mở lối đi cho ông Nguyễn Văn K với diện tích 57,8m$^2$ thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 45, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ CS07685 ngày 12/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị D để làm lối đi ra đường công cộng. Lối đi có vị trí giữa thửa đất số 435 và thửa đất số 487 tờ bản đồ số 45 và có tứ cận: hướng Đông giáp đường nhựa ngang 03m; hướng Tây giáp thửa đất số 442 ngang 03m; hướng Bắc giáp thửa đất số 435 chiều dài điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 442; hướng Nam giáp thửa đất số 487, chiều dài điểm đầu tiếp giáp đường nhựa, điểm

cuối tiếp giáp thửa đất số 442 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị D số tiền 317.900.000 đồng (ba trăm mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với bị đơn bà Lê Thị D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

- Buộc bị đơn bà Lê Thị D trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn K phần đất có diện tích 19,2m$^2$ thuộc thửa số 442, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01167/QSDĐ/TU ngày 17/5/1999 đã cấp cho ông Nguyễn Văn K (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01167/QSDĐ/TU ngày 17/5/1999 đã cấp cho ông Nguyễn Văn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 105411, số vào sổ CS07685 ngày 12/10/2016 đã cấp cho bà Lê Thị D để cấp lại cho các đương sự theo nội dung của phần quyết định này.

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động, xin điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.4. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Tổng cộng số tiền là 14.296.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 7.148.000 đồng (bảy triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Bị đơn bà Lê Thị D phải chịu số tiền 7.148.000 đồng (bảy triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng); bà Lê Thị D còn phải nộp số tiền là 5.148.000 đồng (năm triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Lê Thị D phải chịu số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bị đơn bà Lê Thị D được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006128 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bị đơn bà Lê Thị D được miễn án phí.

3. 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**(Đã ký)**

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**