

Bản án số: 273/2023/DS-PT  
Ngày 07-7-2023  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
(lỗi đi chung) 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 Ngô Thị Bích Diệp.

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 443/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2023/QĐPT-DS, ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: số C, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1997; địa chỉ: xóm H, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/02/2022); có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1979; địa chỉ: số F, đường C, khu phố B, phường D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:** Ông Lưu Văn B là Luật sư của Văn phòng L3 thuộc đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1979; địa chỉ: số C, đường E, tổ E, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1958; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Bà Trương Thị Diễm T1, sinh năm 1980; có mặt

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1952; có đơn xin giải quyết vắng mặt

5. Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1981; có đơn xin giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: số D, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

6. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1959; có đơn xin giải quyết vắng mặt

7. Ông Phạm Quốc D, sinh năm 1990; có đơn xin giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: số C, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

8. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn T, xã N, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: số C, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt

9. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1983 và bà Ngô Hương G, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn T, xã N, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: hẻm G đường H, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Văn Y1 đại diện, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2.

### NỘI DUNG VỤ ÁN :

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày: Năm 1991 ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp sổ trắng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 635/GCN-SB ngày 21/10/1991. Năm 1999 ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 194QSDĐ/CQ.TB ngày 01/02/1999. Ngày 18/9/2012 ông T được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ số CH 04349 theo đơn xin tách thửa được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã D ký xác nhận ngày 24/8/2012. Ngày 25/10/2014, ông T được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ số CH 07262 theo đơn xin nhập thửa được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D ký xác nhận ngày 14/10/2014. Nguồn gốc phân đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông bà để lại. Phần đất nhà ông T giáp với con suối và có lối đi nhỏ rộng khoảng 01m giáp với bờ kè để bà con đi xuống ruộng.

Sau đó gia đình ông **T** đã lấy phần đất của gia đình để mở rộng lối đi và cho mấy hộ dân trong khu đó đi nhờ, trong đó có gia đình ông **Nguyễn Quốc H**. Do ông **H** tự ý tháo dỡ hàng rào và gờ xi măng ông **T** đổ làm lối đi nên ông **T** không đồng ý. Ông **T** khởi kiện yêu cầu Toà án xét xử không cho gia đình ông **H** đi trên con đường hiện hữu vì phần đất đường đi này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T**, đồng thời ngăn chặn việc ông **H** tháo dỡ phần đường của gia đình ông **T**. Tại phiên toà nguyên đơn rút yêu cầu ngăn chặn việc ông **H** tháo dỡ phần đường của ông **T**.

Ông **T** thống nhất kết quả đo đạc ngày 22/12/2020 và kết quả định giá ngày 07/01/2021. Ông **T** không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 07262 ngày 25/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã **D** cấp cho ông **Phạm Văn T**, Biên bản hòa giải ngày 28/6/2018, Biên bản làm việc ngày 09/6/2020.

*Quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông **H**, đại diện cho bị đơn ông **Võ Tấn Đ** trình bày:* Nguồn gốc đất ông **Nguyễn Quốc H** và vợ bà **Trương Thị Diễm T1** đang ở kể cả đường đi đang tranh chấp là do cha mẹ ông là ông **Nguyễn Văn T2** và bà **Trần Thị H1** cho ông nhưng không lập thành văn bản và chưa làm thủ tục tách thửa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông **Nguyễn Văn T2** đứng tên. Phần đất này giáp ranh với đất của ông **Phạm Văn T**. Con đường tranh chấp hình thành từ trước đến nay để người dân đi chung. Tại biên bản hòa giải tranh chấp giữa ông **T** và ông **T3** năm 2017, ông **T** cũng thống nhất đó là con đường đi chung. Do đó ông **H** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **T**, đồng thời ông **H** có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận con đường đi chung có chiều rộng 5m, chiều dài từ đường **Huỳnh Thị T4** đến phần đất của ông **H** khoảng 50m. Đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố **D** điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Phạm Văn T** theo hướng tách diện tích đất làm đường đi khoảng 250m<sup>2</sup> ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T** và buộc ông **T** phải tháo dỡ hàng rào, gờ xi măng xây dựng trên lối đi chung.

Đại diện bị đơn, bị đơn thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/12/2020 và kết quả định giá ngày 07/01/2021, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T2** trình bày:* Lối đi tranh chấp trên có từ rất lâu đời. Theo ông **T2** được biết trước đây ông **T** không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này vì đất thuộc hành lang suối. Phần đất gia đình ông **T2** nằm ở phía trong nên vẫn đi lối này để ra đường công cộng. Vì vậy ông **T2** đề nghị Tòa án công nhận con đường này là đường đi chung. Ông **T2** không có yêu cầu độc lập và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Kim Y** và ông **Trần Xuân T5** trình bày:* Gia đình bà **Y** và ông **T5** có phần đất giáp với phần đất nhà ông **T**. Năm 2017, giữa vợ chồng bà **Y** và ông **T** có xảy ra tranh

chấp do ông **T** cho rằng nhà bà **Y** xây dựng trên lối đi chung. Thông qua buổi hòa giải ngày 07/6/2017, ông **T** xác định lối đi tranh chấp nêu trên có từ rất lâu đời, ông **T** còn đưa ra bản xác nhận của rất nhiều cao niên trong khu vực làm chứng. Sau đó ông **T** và gia đình bà **Y** thỏa thuận với nhau là gia đình bà **Y** sẽ hỗ trợ cho ông **T** số tiền 150.000.000đồng và phía ông **T** sẽ bỏ ra con đường có chiều ngang 5m và chiều dài từ phần đất của bà **Y** ra đến đường đi công cộng làm lối đi chung, ông **T** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cắt trừ con đường này ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T**. Gia đình bà **Y** đã giao đủ số tiền trên cho ông **T**, nhưng ông **T** không thực hiện việc chừa đường đi mà còn gây khó khăn. Trước yêu cầu khởi kiện của ông **T**, bà **Y** đề nghị Tòa án công nhận lối đi hiện tại là đường đi chung. Bà **Y** không có yêu cầu độc lập và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị H1**, ông **Nguyễn Quốc H2**, bà **Trương Thị Diễm T1** trình bày:* Bà **H1** là vợ ông **T2**, là mẹ ông **H**, ông **H2**. Lối đi tranh chấp trên có từ rất lâu đời. Phần đất gia đình bà **H1** nằm ở phía trong nên vẫn đi lối này để ra đường công cộng. Vì vậy đề nghị Tòa án công nhận con đường này là đường đi chung. Bà **H1**, bà **H2**, bà **T1** không có yêu cầu độc lập và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N** trình bày:* Ngày 21/3/2013, tôi có mua bằng giấy viết tay của ông **Phạm Văn T** phần đất 75m<sup>2</sup>. Tại thời điểm mua đất, ông **T** có đưa cho ông **N** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 330395 do Ủy ban nhân dân thị xã **D** cấp cho ông **Phạm Văn T** ngày 18/9/2012 thể hiện có đường đi. Đến nay phần đất của ông **N** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ diện tích tối thiểu và điều kiện liên quan đến việc tách thửa. Trước yêu cầu khởi kiện của ông **T** ông **N** không đồng ý. Ông **N** yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ông **T** tranh chấp là đường đi chung. Ông **N** không có yêu cầu độc lập và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông **Nguyễn Văn D1** trình bày:* Khoảng tháng 4/2013, ông **D1** có mua bằng giấy viết tay của ông **Phạm Văn T** phần đất khoảng 67,5m<sup>2</sup>. Tại thời điểm mua đất, ông **T** có đưa cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 330395 do UBND thị xã **D** cấp cho ông **Phạm Văn T** ngày 18/9/2012 thể hiện có đường đi. Đến nay phần đất của ông **D1** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ diện tích tối thiểu và điều kiện liên quan đến việc tách thửa. Trước yêu cầu khởi kiện của ông **T**, ông **D1** không đồng ý. Ông **D1** yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ông **T** tranh chấp là đường đi chung. Ông **D1** không có yêu cầu độc lập và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Ngọc L** và ông **Phạm Quốc D** trình bày:* Ông **D** và bà **L** là vợ và con của ông **Phạm Văn T**, bà **L**, ông **D** thống nhất với lời trình bày của ông **T**. Bà **L**, ông **D** yêu cầu Tòa án công nhận lối đi là của gia đình bà **L**, ông **D**. Bà **L**, ông **D** không có yêu cầu độc lập và xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T có ý kiến: Từ cơ sở thực tế tại địa phương, đường bờ suối phục vụ người dân đi lại trong khu vực đã có từ lâu, có trước thời điểm lập bản đồ địa chính năm 1995 xã T (nay là phường T) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, hiện nay thuộc đất hành lang bảo vệ suối. Năm 2008 Ủy ban nhân dân huyện D, Phòng kinh tế huyện D đầu tư kiên cố hóa suối ông Đ1 (điểm đầu từ khu dân cư dịch vụ T đường H, điểm cuối đến đường B), sau đó người dân cải tạo thêm để thuận lợi cho việc đi lại như hiện trạng đường đi hiện nay. Đại diện Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về tranh chấp đường đi với ông Nguyễn Quốc H.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu ngăn chặn việc bị đơn tháo dỡ phần đường của gia đình nguyên đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H về tranh chấp đường đi với ông Phạm Văn T.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn T mở lối đi có diện tích 73,8m<sup>2</sup> (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Văn T2, mỗi ông phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T là 118.080.000 đồng (một trăm mười tám triệu, không trăm tám mươi nghìn đồng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ cấp GCN số CH07262 ngày 25/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp cho ông Phạm Văn T để điều chỉnh lại theo hướng xóa bỏ hình thể và nội dung ghi đối với phần đất (ký hiệu A) đường đi chung.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư Lưu Văn B bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Căn cứ vào chứng cứ là biên bản hòa giải thành tại Ủy ban nhân dân phường T vào ngày 07/6/2021 thì nguyên đơn thừa nhận lối đi có diện tích ngang 5m có từ xưa đồng thời ngày 10/5/2017 nguyên đơn có làm đơn bổ sung thống nhất với biên bản hòa giải ngày 07/6/2021 đã xác định lối đi tranh chấp có từ lâu, có những người hàng xóm lớn tuổi xác nhận, ký tên. Theo biên bản hòa giải ngày 07/6/2021, nguyên đơn đã nhận của vợ chồng bà Y số tiền 150.000.000 đồng và

đồng ý cắt phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên làm lối đi. Mặt khác, Ủy ban nhân dân phường T xác định lối đi đang tranh chấp là lối đi chung tuy nhiên Ủy ban nhân dân thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn chưa tổ chức lấy ý kiến của những người đang sử dụng lối đi này là không phù hợp nên nguyên đơn xin nhập diện tích 222,2 m<sup>2</sup> là một phần diện tích của lối đi chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn mà Ủy ban nhân dân thành phố D cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào năm 2014 là không đúng quy định pháp luật. Hiện nay lối đi chung này gồm có 5 hộ dân sử dụng để ra đường chính là đường H, ngoài lối đi tranh chấp ra thì những hộ dân này không còn lối đi nào khác. Từ những căn cứ nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải đền bù giá trị lối đi là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên: về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn, bị đơn cho rằng lối đi tranh chấp là lối đi chung là không phù hợp, bị đơn không chứng minh được việc Ủy ban nhân dân thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố D, phần đất của nguyên đơn không có lối đi. Việc nguyên đơn tách hay nhập diện tích 222,2 m<sup>2</sup> là đúng quy định pháp luật. Việc trước đây vào năm 2017 vợ chồng ông T5 và bà Y có thỏa thuận với nguyên đơn về lối đi đang tranh chấp này nhưng đây là vụ việc khác. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Quốc H2, bà Trần Ngọc L, ông Phạm Quốc D, ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Kim Y, ông Nguyễn Văn D1 và Ủy ban nhân dân phường T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu đối với bị đơn về việc phá hoại, tháo dỡ tài sản của nguyên đơn có trên lối đi, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp. Như vậy nguyên đơn chỉ còn khởi kiện bị đơn để yêu cầu đền bù giá trị đất 73,8m<sup>2</sup> để được sử dụng lối đi. Bị đơn có yêu cầu phản tố xác định lối đi này là lối đi chung nhưng có chiều rộng 5m và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ cửa sắt, đập bỏ gờ bê tông trên lối đi chung.

Xét thấy: Về phần đất của nguyên đơn ngày 21/10/1991 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 635/GCN- SB diện tích 4.110m<sup>2</sup>. Đến năm 1999, nguyên đơn làm đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống chính quy nên ngày 01/02/1999 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 3.361m<sup>2</sup>. Đến năm 2003 nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc L1 diện tích 549m<sup>2</sup>. Năm 2012 nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí T6 diện tích 100,2m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình T7 diện tích 100,2m<sup>2</sup>; tặng cho con Phạm Thị Mỹ L2 diện tích 100m<sup>2</sup> và tặng cho con Phạm Thị Mỹ D2 diện tích 100,1m<sup>2</sup>. Do phần đất nguyên đơn chuyển nhượng cho Phạm Ngọc L1, Nguyễn Chí T6 và Hoàng Đình T7 đều nằm phía sau phần đất của nguyên đơn, vì vậy Ủy ban nhân dân thị xã D đề nghị nguyên đơn cắt trừ diện tích 222,2m<sup>2</sup> trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cấp ngày 01/02/1999 để làm lối đi chung mới đủ điều kiện chuyển nhượng, tặng cho đất nên nguyên đơn đồng ý và đã thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất. Sau khi chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất thì nguyên đơn còn lại diện tích đất 619,5 m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/9/2012 (thửa số 1915). Đến ngày 26/8/2014 nguyên đơn lại hợp thức hóa xin cấp lại diện tích 222,2 m<sup>2</sup> (thửa số 1935) mà trước đây đã bỏ ra một phần đất để làm lối đi chung nên hiện nay nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 841,7m<sup>2</sup>. Đến năm 2017 vợ chồng bà Y, ông T5 có phần đất nằm phía sau phần đất của nguyên đơn, xây trường mẫu giáo thì nguyên đơn cho rằng vợ chồng bà Y, ông T5 xây lấn lối đi chung nên nguyên đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường T. Tại buổi hòa giải ngày 07/6/2017, Ủy ban nhân dân phường T giữa ông T5 với nguyên đơn đã thống nhất ý kiến, nguyên đơn thừa nhận lối đi mà 05 hộ dân gồm có gia đình ông D1, gia đình ông N, gia đình vợ chồng bà Y, ông T5, gia đình ông H và gia đình ông T2 sử dụng là lối đi chung có chiều rộng khoảng 5m có từ lâu nên nguyên đơn đồng ý cắt phần đất của nguyên đơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi, ông T5 hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đó ông T5 đã thực hiện xong nhưng nguyên đơn không điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trừ diện tích lối đi.

Phần đất của ông Nguyễn Văn T2 nằm cuối cùng của lối đi, ông T2 được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.277m<sup>2</sup> vào ngày 27/9/2000, số vào sổ 983 QSDD/TB. Ông H là con ruột của ông T2 được ông T2 cho phần đất kê bên để cất nhà ở nhưng ông T2 chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông H. Do mâu thuẫn trong cuộc sống nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 sử dụng lối đi nếu ông H và ông T2 muốn sử dụng lối đi thì phải bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn theo giá Tòa án cấp sơ thẩm định, còn những người hiện nay đi trên lối đi này là gia đình ông D1, gia đình bà T1 và gia đình ông N nhưng 03 hộ này mua đất của nguyên đơn nên nguyên đơn đồng ý cho đi nhưng không phải bồi hoàn giá trị đất.

Nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **T2** trình bày: nguyên đơn và ông **Thế 1** anh em bạn dì được ông bà chia cho đất vào năm 1980 nguyên đơn được chia phần đất phía ngoài, ông **T2** được chia phần đất phía trong như vậy phần đất của ông bà được chia cho nguyên đơn và ông **T2** sử dụng thì người được chia phần đất phía ngoài phải dành lối đi cần thiết cho người được chia phần đất phía trong mà không có đền bù theo quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự. Mặc khác tại Công văn số 308 ngày 31/12/2021 Ủy ban nhân dân phường **T** xác định lối đi này có từ rất lâu để những người dân phía trong đi ra đường chính **Huỳnh Thị T4**.

Từ những tình tiết phân tích trên đủ căn cứ xác định lối đi có diện tích 73,8 m<sup>2</sup> là lối đi chung nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **T2** mỗi người phải đền bù cho nguyên đơn số tiền 118.000.000 đồng để được sử dụng lối đi là không có căn cứ.

Nguyên đơn căn cứ vào chứng cứ duy nhất là lối đi 73,8 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp lại vào ngày 26/8/2014 để yêu cầu bị đơn đền bù giá trị đất là hoàn toàn không phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, không xâu chuỗi tình tiết để giải quyết vụ án mà chỉ căn cứ lối đi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để giải quyết vụ án là chưa đủ căn cứ vững chắc nên có cơ sở sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Nguyễn Quốc H** yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ cửa sắt, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Nguyễn Quốc H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T2**.

Ý kiến của Luật sư **Lưu Văn B** đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Quốc H**, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Phạm Văn T** phải nộp do yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn T** không được chấp nhận nhưng ông **Phạm Văn T** là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Phạm Văn T** phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015.



- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Quốc H tháo dỡ tài sản của nguyên đơn có trên lối đi.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc H về việc buộc ông Nguyễn Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 đền bù giá trị đất có diện tích 73,8m<sup>2</sup> (phần A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc H về việc tranh chấp lối đi chung với nguyên đơn ông Phạm Văn T.

- Xác định diện tích đất 73,8m<sup>2</sup> (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo) thuộc một phần diện tích đất 841,7m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH07262 ngày 25/10/2014 do ông Phạm Văn T đứng tên là lối đi chung.

- Ông Phạm Văn T không được quyền ngăn cản, rào chắn những hộ dân phía trong sử dụng lối đi chung.

- Buộc ông Phạm Văn T phải tháo dỡ hai cánh cửa cổng bằng sắt cao 2,7m x 2,8m dựng trên lối đi chung và đập bỏ gờ bê tông nằm vị trí ngay cánh cửa cổng sắt để thuận tiện và an toàn cho việc đi lại.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 07262 ngày 25/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay thành phố ) cấp cho ông Phạm Văn T để điều chỉnh lại theo quyết định của bản án này, trừ ra diện tích đất 73,8m<sup>2</sup> là lối đi chung.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn T. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0048853 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc H và ông Nguyễn Văn T2 không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000642 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

6. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm số tiền 4.011.000 đồng, ông **Phạm Văn T** phải nộp và được trừ vào số tiền tạm ứng ông **Phạm Văn T** đã tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm số tiền 700.000 đồng ông **Phạm Văn T** phải nộp để thanh toán lại cho ông **Nguyễn Quốc H** do ông **Nguyễn Quốc H** đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp phúc thẩm.

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 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./.

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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

**Ngô Thị Bích Diệp**