

Bản án số: 78/2023/DSPT

Ngày: 27/4/2023

V/v: “Yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các thẩm phán: Bà **Lê Thị Ký**

Bà **Phan Thị Thu Hương**

Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Trần Ngọc Phương Trang**

Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Thắng** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2022/TLPT-DS ngày 08/12/2022 về việc: “Yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2023/QĐ-PT ngày 06/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp 1, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Bà Âu Thị H, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Số 49/5, khu PT, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị L**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp HG, xã LA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019).

- *Bị đơn:* Ông Trương Tấn Kh, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Số 14, tổ 11, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. (nay là số 12, tổ 22, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Ngọc Â, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 198, Phạm Văn Đ, tổ 19, khu CX, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 06/10/2022)

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

1. Bà **Nguyễn Thị G** , sinh năm: 1961.
Địa chỉ: Số 12, tổ 22, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
 2. Anh **Trương Văn S** , sinh năm: 1977.
 3. Chị **Phan Thị H** , sinh năm: 1983.
Cùng địa chỉ: Số 442/8, tổ 14, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
 4. Anh **Trương Văn Kh** , sinh năm: 1983.
 5. Chị **Trần Thị Thúy H** , sinh năm: 1981.
Cùng địa chỉ: Tổ 14, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
 6. Chị Trương Kim Ch , sinh năm: 1988.
Địa chỉ: Tổ 14, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
 7. Bà Mai Thị Th , sinh năm: 1967.
Địa chỉ: Xóm 6, xã GY, huyện GT, tỉnh Nam Định.
Chỗ ở hiện nay: Tổ 14, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
 8. Ông Mai Văn B , sinh năm: 1970.
 9. Bà Lê Thị Kim D , sinh năm: 1970.
Cùng địa chỉ: 14b, tổ 9, khu phố 5, phường AB, Thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.
 10. Anh **Trương Văn B** , sinh năm: 1991.
 11. Anh **Trương Văn T** , sinh năm: 1986.
 12. Chị **Nguyễn Thị Tuyết Nh** , sinh năm: 1989.
Cùng địa chỉ: Số 14, tổ 11, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. (Nay là số 12, tổ 22, ấp 3, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai).
- (Ông A có mặt; bà L , bà G , anh S , anh Kh , chị H , chị Ch , bà Th , anh B , anh T , chị Nh có đơn xin vắng mặt; chị H1 , ông B , bà D vắng mặt không rõ lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn do bà *Trần Thị L* đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1994, Ông Nguyễn Văn Ph , Bà Âu Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Th phần đất diện tích khoảng 10.000m². Sau khi nhà nước quy hoạch Khu công nghiệp TA, diện tích đất của ông Ph, bà H còn lại 4333,50m² đã được Ủy ban nhân dân huyện LTCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 310885 ngày 10 tháng 6 năm 2014 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT . Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th , ông Ph không làm hàng rào để rào thửa đất, cũng không thỏa thuận có chừa lối đi giành cho gia đình ông Kh . Năm nào ông Ph không nhớ, gia đình ông Kh đã tự ý đi lại, đi ngang thửa đất của vợ chồng ông Ph không được sự đồng ý của vợ chồng ông Ph , lối đi có chiều ngang khoảng 03m, chiều dài khoảng 60m. Đến cuối năm 2017 đầu năm 2018, ông Ph tiến hành xây dựng hàng rào thì gia đình ông Kh cản trở, xô

ngã trụ rào và tiếp tục đi lại trên thửa đất của vợ chồng ông Ph, bà H dẫn đến tranh chấp. Ngoài lối đi nêu trên, giáp thửa đất của Ông Trương Tấn Kh còn có 01 đường nhựa chiều ngang 5m, chiều dài tiếp giáp đến Hương lộ 21 đường công cộng nhưng gia đình ông Kh không đi mà vẫn đi lại trên thửa đất của vợ chồng ông Ph. Ông Ph, bà H xác định lối đi đang tranh chấp không phải là lối đi duy nhất, mà còn có 01 đường nhựa tiếp giáp thửa đất của ông Kh.

Nay vợ chồng ông Ph, bà H yêu cầu Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt việc đi lại trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT. Trả lại cho ông Ph, bà H diện tích $184,4m^2$, thuộc 01 phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 1) theo bản đồ hiện trạng số: 4921/2020 ngày 03/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh LT.

- Bị đơn Ông Trương Tấn Kh trình bày:

Nguồn gốc lối đi hiện hữu đang tranh chấp với ông Ph đã được gia đình ông sử dụng đi lại từ sau năm 1975 cho đến nay. Ngoài lối đi đang tranh chấp trên còn có 01 đường nhựa chiều ngang khoảng 04m chạy dài đến đường công cộng, cấp mặt tiền của đất nhà ông, con đường nhựa này do chủ đất mới (ông không rõ tên) tự mở từ khoảng năm 2018 nhưng gia đình ông không có đi lại trên con đường này. Ngoài 02 lối đi nêu trên, gia đình ông không còn con đường đi nào khác.

Về quyền sử dụng đất của ông Ph theo ông được biết, nguồn gốc trước đây là của ông Trương Văn Th (đã chết) chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Ph. Trước khi ông Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph, trên đất đã có lối đi và gia đình ông đã đi lại theo lối đi này từ trước cho đến nay. Năm 2019, vợ chồng ông Ph không cho gia đình ông đi lại trên lối đi này, dẫn đến tranh chấp như hiện nay.

Nay, vợ chồng ông Ph, bà H khởi kiện yêu cầu ông cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt việc đi lại trên lối đi diện tích $184,4m^2$ theo bản đồ hiện trạng số: 4921/2020 ngày 03/8/2020 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh LT và trả lại phần diện tích $184,4m^2$ cho ông Ph, bà H thì ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà là vợ của ông Kh, bà đồng ý với ý kiến trình bày của ông Kh và cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ph, bà H về việc yêu cầu vợ chồng bà cùng các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt việc đi lại trên lối đi diện tích $184,4m^2$ theo bản đồ hiện trạng số: 4921/2020 ngày 03/8/2020 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh LT và trả lại phần diện tích $184,4m^2$ cho ông Ph, bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn S, chị Phan Thị H trình bày:

Ông Trương Tấn Kh đã được Ủy ban nhân dân huyện LTCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 632195 ngày 13/4/2010, diện tích 2028,5m², thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Giáp ranh đất của ông Kh là thửa đất của Ông Nguyễn Văn Ph , thửa đất của ông Ph nằm phía ngoài, muốn đi vào thửa đất của ông Kh phải đi lối đi băng ngang qua đất của ông Ph , lối đi có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 50m. Phần đất của vợ chồng anh đang quản lý sử dụng tích khoảng 640m². Nguồn gốc được cha là Ông Trương Tấn Kh , mẹ bà Nguyễn Thị G tặng cho vào năm 2002, vợ chồng anh đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, tường xây, máy lợp tôn, nền gạch men, diện tích khoảng 120m² hiện vợ chồng anh đang trực tiếp ở, quản lý, sử dụng. Đến năm 2011, vợ chồng anh đã làm thủ tục tách thửa và đã được Ủy ban nhân dân huyện LTCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 489794 ngày 19/8/2011, diện tích 640,40m², thửa đất số 2, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT đứng tên ông Trương Văn S , bà Phan Thị H . Hiện tại gia đình anh vẫn sử dụng đi lại trên lối đi đang tranh chấp giữa ông Ph với ông Kh , lối đi có diện tích 184,4m², được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 1). Theo bản đồ hiện trạng số: 4921/2020 ngày 03/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh LT, lối đi đã có từ rất lâu (sau năm 1975).

Nay, vợ chồng anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph, bà H yêu cầu gia đình Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chúng tôi chấm dứt việc đi lại trên lối đi nêu trên và trả lại phần diện tích đất 184,4m² cho ông Ph, bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Kh , chị Trần Thị Thúy H , Chị Trương Kim Ch , anh Trương Văn B , anh Trương Văn T , chị Nguyễn Thị Tuyết Nh trình bày:

Cha chúng tôi Ông Trương Tấn Kh đã được Ủy ban nhân dân huyện LTCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 632195 ngày 13/4/2010, diện tích 2028,5m², thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Giáp ranh đất của ông Kh là thửa đất của Ông Nguyễn Văn Ph , muốn đi vào đất của gia đình ông Kh phải đi lối đi băng ngang qua đất của ông Ph , lối đi chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 50m, lối đi đã có từ lâu. Chúng tôi đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph, bà H yêu cầu gia đình Ông Trương Tấn Kh cùng các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chúng tôi chấm dứt việc đi lại trên lối đi diện tích 184,4m² và trả lại phần diện tích đất 184,4m² cho vợ chồng ông Ph, bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Mai Văn B , bà Lê Thị D và Bà Mai Thị Th trình bày:

Năm 2015, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Trương Tấn Kh , bà Nguyễn Thị G phần đất diện tích 417,80m², thuộc 01 phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT , tỉnh Đồng Nai. Việc chuyển

nhượng có lập hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Đến năm 2007, vợ chồng ông có cho bà Th (chị gái ông) cất 01 căn nhà tạm, máy lợp tôn, nền trảng xi măng, diện tích khoảng 30m² trên đất để ở. Để vào được thửa đất của vợ chồng ông thì phải đi ngang qua đất của ông Ph, lối đi chiều ngang khoảng 2,5m, chiều dài khoảng 50m. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh thì đã có lối đi này. Việc ông Ph, bà H tranh chấp yêu cầu gia đình Ông Trương Tấn Kh cùng các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chúng tôi chấm dứt việc đi lại trên lối đi nêu trên và trả lại phần diện tích đất 184,4m² cho vợ chồng ông Ph, bà H vợ chồng ông và bà Th không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn Ph, Bà Âu Thị H đối với bị đơn Ông Trương Tấn Kh về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Buộc Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G, anh Trương Văn S, chị Phan Thị H, anh Trương Văn Kh, chị Trần Thị Thúy H, Chị Trương Kim Ch, anh Trương Văn B, anh Trương Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, bà Ông Mai Văn B, bà Lê Thị D và Bà Mai Thị Th chấm dứt hành vi đi lại trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT diện tích 184,4m² và trả lại cho Ông Nguyễn Văn Ph, Bà Âu Thị H diện tích 184,4m² thuộc 01 phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 4921/2020 ngày 03/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh LT đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà Nguyễn Văn Ph ngày 10 tháng 6 năm 2014.

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

- Ngày 27/9/2022, bị đơn Ông Trương Tấn Kh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Trương Tấn Kh đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử; tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

-Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không phù hợp vì lối đi trên thuộc đất của gia đình ông Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được xác định là “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản” theo quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về đường lối giải quyết vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện phần đường đi có diện tích 184,4m² được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4921/2020 ngày 03/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh LT diện tích nằm trong phần diện tích đất 4333,50m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện LTCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 310885 ngày 10 tháng 6 năm 2014 cho Ông Nguyễn Văn Ph và Bà Âu Thị H. Nguồn gốc đất trên là do ông Ph nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Th (đã chết năm 2007) từ năm 1994.

Theo bản đồ địa chính xã Tam An thành lập năm 2007 thì không có con đường đi mà lối đi này do gia đình ông Kh tự đi lại ngang qua đất của ông Ph.

Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 28/7/2020 đã thể hiện, ngoài lối đi đang tranh chấp còn có 01 lối đi khác là đường nhựa, chiều rộng 05m nối ra Hương lộ 21; con đường nhựa này tiếp giáp với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT của Ông Trương Tấn Kh. Hiện nay, con đường nhựa này đã được ông Nguyễn Tiến D giao lại cho Ủy ban nhân dân xã TA quản lý làm đường đi chung. Từ đó, cho thấy việc đi lại trên con đường nhựa trên là rất thuận tiện cho gia đình ông Kh.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G, anh Trương Văn S, chị Phan Thị H, anh Trương Văn Kh, chị Trần Thị Thúy H, Chị Trương Kim Ch, anh Trương Văn B, anh Trương Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, bà Ông Mai Văn B, bà Lê Thị D và Bà Mai Thị Th chấm dứt hành vi đi lại trên con đường có diện tích 184,4m² thuộc đất của ông Ph là đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Trương Tấn Kh, giữ nguyên đường lối giải quyết, sửa bản án sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về quan hệ pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Trương Tấn Kh được làm trong thời hạn kháng cáo, đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bà L , bà G , anh S , anh Kh , chị H , chị Ch , bà Th , anh B , anh T , chị Nh có đơn xin vắng mặt; chị H , ông B , bà D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án:

Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt việc đi lại trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT . Phía bị đơn cũng thừa nhận phần đất của nguyên đơn nguồn gốc trước đây là của ông Trương Văn Th (đã chết) chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Ph , trên đất đã có lối đi và gia đình bị đơn đã đi lại theo lối đi này từ trước năm 1975 cho đến nay, phía bị đơn cũng thừa nhận phần đất này vẫn do bên nguyên đơn trực quản lý, sử dụng, gia đình ông không quản lý, sử dụng phần đất này mà chỉ đi lại qua phần đất trên. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, cần xác định lại là “Yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề”.

Về tư cách các đương sự trong vụ án: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét thấy theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 4921/2020 ngày 03/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh LT thì thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT có diện tích 4333,50m² được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) đã được Ủy ban nhân dân huyện LTCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 310885 ngày 10 tháng 6 năm 2014 cho Ông Nguyễn Văn Ph và Bà Âu Thị H . Nguồn gốc đất do Ông Nguyễn Văn Ph nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Th (đã chết năm 2017) vào năm 1994 với diện tích 10.000m², thời điểm đó chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi Nhà nước thu hồi đất quy hoạch Khu công nghiệp TA, diện tích còn lại là 4333,50m² như hiện nay.

Theo bản đồ địa chính xã TA được thành lập năm 2007, tại vị trí đất tranh chấp không có con đường đi. Trên thửa đất này có con đường tự mở có diện tích 184,4m² được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 1), lối đi trên là do gia đình Ông Trương Tấn Kh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự đi qua.

Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 28/7/2020 đã thể hiện, ngoài lối đi đang tranh chấp còn có 01 lối đi khác là đường nhựa, chiều

ngang 5m, vị trí đường nhựa tiếp giáp với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT của Ông Trương Tấn Kh, vị trí đường nhựa còn lại tiếp giáp Hương lộ 21 là đường công cộng xã Tam An (BL 87-88). Theo Văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Tiến D là người đã phân lô các thửa đất để chuyển nhượng cho các hộ dân, đã làm 01 con đường nhựa này để các hộ dân đi lại; ông yêu cầu gia đình ông Kh muốn đi con đường này thì đóng góp một phần tiền nhưng gia đình ông Kh không đồng ý (Bl 105). Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng gia đình ông Kh không thể đi lại trên con đường này vì đây không phải là đường công cộng, ông Dũng có thể không cho gia đình ông Kh đi lại bất cứ lúc nào; tuy nhiên, hiện nay con đường này ông Dũng đã giao lại cho Ủy ban nhân dân xã TA quản lý làm lối đi chung nên đồng ý để gia đình ông Kh sử dụng con đường này (Bl 105).

Như vậy, nguồn gốc con đường đi có diện tích 184,4m² nêu trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Ph, bà H; phần lối đi đang tranh chấp trên cũng không phải là lối đi duy nhất để ông Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đi lại ra con đường công cộng. Việc bị đơn ông Kh và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tự ý đi lại trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ph, bà H, vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G, anh Trương Văn S, chị Phan Thị H, anh Trương Văn Kh, chị Trần Thị Thúy H, Chị Trương Kim Ch, anh Trương Văn B, anh Trương Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, bà Ông Mai Văn B, bà Lê Thị D và Bà Mai Thị Th chấm dứt hành vi đi lại trên con đường có diện tích 184,4m² thuộc 01 phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 4921/2020 ngày 03/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà Nguyễn Văn Phước ngày 10 tháng 6 năm 2014 có căn cứ, đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G, anh Trương Văn S, chị Phan Thị H, anh Trương Văn Kh, chị Trần Thị Thúy H, Chị Trương Kim Ch, anh Trương Văn B, anh Trương Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết Nh, bà Ông Mai Văn B, bà Lê Thị D và Bà Mai Thị Th trả lại cho Ông Nguyễn Văn Ph, Bà Âu Thị H diện tích 184,4m² đất nêu trên là chưa chính xác vì chính phía bị đơn cũng thừa nhận phần đất này vẫn do bên nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng, phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không quản lý, sử dụng phần đất này mà chỉ đi lại qua phần đất trên nên cấp phúc thẩm cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

Quá trình giải quyết phúc thẩm, bị đơn cung cấp một số giấy xác nhận con đường đang tranh chấp có từ trước giải phóng của các hộ dân sinh sống xung quanh. Tuy nhiên, xét các giấy xác nhận trên không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành do vi phạm nghiêm trọng các thủ tục tố tụng sau: ngoài gia đình ông Kh thì còn rất nhiều người khác đi lại trên con đường nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người này và không đưa Trung tâm phát triển Quỹ đất chi nhánh LT, Ủy ban nhân dân xã TA - huyện LT vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách đương sự; cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của người làm chứng bà Trương Thị Huệ là em dâu ông Ph để giải quyết vụ án là không khách quan; cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn thực hiện yêu cầu phản tố; cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 310885 ngày 10 tháng 6 năm 2014 cho Ông Nguyễn Văn Ph và Bà Âu Thị H có đúng quy định hay không; không thu thập được hồ sơ thu hồi đất của ông. Như đã nhận định tại phần trên, xét trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện bị đơn chấm dứt việc đi lại trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án và thu thập đầy đủ chứng cứ. Khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên đương sự; xem xét, đánh giá toàn diện tất cả tài liệu, chứng cứ, không chỉ căn cứ duy nhất vào lời khai của người làm chứng bà Trương Thị Huệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của ông Kh.

[4] Về án phí:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do ông Kh không có đơn xin miễn án phí nên tòa sơ thẩm buộc ông Kh phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là đúng quy định. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, ông Kh có đơn xin miễn án phí vì ông là người cao tuổi nên căn cứ Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử xem xét miễn án cho ông Kh nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm của ông Kh do có tình tiết mới.

Do ông Kh được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm nên hoàn trả cho ông Kh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0006154 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

[5] Về chi phí tố tụng:

Ông Kh phải thanh toán cho ông Ph chi phí tố tụng số tiền 22.419.585đ (Hai mươi hai triệu, bốn trăm mười chín nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng).

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Trương Tấn Kh ; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về quan hệ pháp luật, cách tuyên và án phí.

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2, khoản 3 Điều 296; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 245, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 166, Điều 171 Luật Đất đai năm 2013;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn Ph , Bà Âu Thị H đối với bị đơn Ông Trương Tấn Kh về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng lỗi đi qua bất động sản liền kề”.

Buộc Ông Trương Tấn Kh cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G , anh Trương Văn S , chị Phan Thị H , anh Trương Văn Kh , chị Trần Thị Thúy H , Chị Trương Kim Ch , anh Trương Văn B , anh Trương Văn T , chị Nguyễn Thị Tuyết Nh , bà Ông Mai Văn B , bà Lê Thị D và Bà Mai Thị Th chấm dứt hành vi đi lại trên phần đất có diện tích 184,4m² thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, xã TA, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 4921/2020 ngày 03/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh LT đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Văn Ph , Bà Âu Thị H ngày 10 tháng 6 năm 2014.

2. Về án phí:

Ông Trương Tấn Kh được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm nên hoàn trả cho ông Kh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0006154 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Trương Tấn Kh phải thanh toán cho Ông Nguyễn Văn Ph số tiền 22.419.585đ (hai mươi hai triệu, bốn trăm mười chín nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng).

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu.

Bùi Lan Hương

HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Ký

Phan Thị Thu Hương

Bùi Lan Hương