TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/DS-PT
Ngày 08 - 01 - 2025
V/v "Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 304/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 208/2024/TB-TA ngày 16/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Q, sinh năm 1949 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Bà Đào Thị L, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Đào Thị H1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1985 (vắng mặt) và ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1952 (vắng mặt); chị Trần Thị Thu H2, sinh năm 1980 (vắng mặt); anh Trần Đình H3, sinh năm 1986 (vắng mặt); chị Trần Thị Diễm H4, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- ***Người làm chứng:*** Bà Đào Thị T2, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- ***Người kháng cáo*****:** Bà Đinh Thị Q, sinh năm 1949; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Thị Q trình bày:

Thửa đất số 1830, tờ bản đồ 32, có diện tích 355m^2 (trong có 50m^2 đất ở và 305m^2 đất cây lâu năm), tọa lạc tại phường P, thị xã P có nguồn gốc ban đầu là của ông Nguyễn Văn H5, bà Đào Thị Hoài . Sau đó ông H5, bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị Kim .1 Năm 2019, ông C, bà K chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Q. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông C1 thửa 374 kích thước 15,2m, phía Bắc giáp đất ông C1 thửa 374 kích thước 35,6m, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T3 kích thước 9,5m, phía Nam giáp đất của bà Đào Thị L thửa 1684 kích thước 34,4m, phần lối đi ra con đường nhà bà L kích thước 4,6m, bề rộng con đường để đi ra đất của bà L là 2m. Khi nhận chuyển nhượng từ ông C, bà K thì cả ông H5, bà H1, ông C, bà K đều ra bàn giao đất, chỉ ranh giới đất phía trước có 2m để đi ra con đường đi chung và chỉ cho bà Q con đường đi ngang 2m ra đến đường bê tông là đường đi chung vào đất của bà Q và đất của bà L. Tuy nhiên, tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà Q không gặp bà L để xác định về đường đi ra đường công cộng vì tin tưởng ông H5, bà H1 là em của bà L.

Cuối năm 2020, bà L xây cổng không cho bà Q đi vào đất nên xảy ra tranh chấp. Nay bà Q khởi kiện yêu cầu bà L mở lối đi chung diện tích bề ngang mặt đường phía ngoài là 2,63m, mặt phía trong là 3,71m với tổng diện tích 36,2m^2 nằm trên thửa 1684, tờ bản đồ 32, tọa lạc khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là lối đi chung ra vào giữa thửa 1830 và 1684, tờ bản đồ 32, tọa lạc phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với lối đi đang tranh chấp vì khi nhận chuyển nhượng từ ông C, bà K thì cả ông C, bà K,

ông H5, bà H1 đều ra bàn giao ranh đất chỉ ranh giới cho bà Q và bàn giao con đường đi vào đất của bà Q ngang 2m x dài 16m.

Kể từ khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 01/4/2022 đến nay hiện trạng các tài sản trên phần đất tranh chấp không có gì thay đổi. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ, định giá lại tài sản mà sử dụng kết quả định giá ngày 01/4/2022 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đào Thị L trình bày:

Thửa đất số 1684, tờ bản đồ 32, tại phường P, thị xã P có nguồn gốc như sau: Năm 2010 gia đình bà Đào Thị L (gồm chồng Trần Đình T1, sinh năm 1952, các con Trần Thị Diễm H4, sinh năm 1978, Trần Thị Thu H2, sinh năm 1980, Trần Đình H3, sinh năm 1986) nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Đào Thị H1 nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có bà L đứng tên. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất 1684 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 541m^2. Thửa đất 1684 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông kích thước 2,4m, phía Bắc giáp thửa 1830 kích thước 25,78m, phía Tây giáp đất ông T3 kích thước 8,6m, phía Nam giáp thửa 2058 của ông A kích thước 50m.

Khi nhận chuyển nhượng từ ông H thì có con đường đi rộng 2,4m x dài 16m nằm trên đất của bà L để đi vào đất của bà Q. Thửa đất của bà Q không có đường đi. Để đi qua thửa đất của bà Q thì phải đi qua đất của bà L, ngoài ra bà Q không còn con đường nào khác. Ông H cũng không nói gì với bà L về việc con đường đi 2,4m x 16m là đường đi chung, bà L cũng không thỏa thuận gì với ông H bà Q liên quan đến con đường đi. Tháng 8 năm 2020 bà L xây dựng cổng mặt phía trước giáp đường để trộm không vào đất của bà L thì bà Q đập phá cổng vì cho rằng con đường nằm trên đất của bà L là đường đi chung nên xảy ra tranh chấp.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L không đồng ý, vì phần diện tích mà bà Q cho rằng con đường đi chung là đất của bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Đào Thị H1 và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có toàn quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa 1684, tờ bản đồ 32, tọa lạc phường P. Nếu bà Q muốn đi thì bà L vẫn để cho bà Q đi, không ngăn cản. Hiện nay bà Q vẫn đi vào đất của bà Q qua thửa đất của bà L.

Kể từ khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 01/4/2022 đến nay hiện trạng các tài sản trên phần đất tranh chấp không có gì thay đổi. Bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ, định giá lại tài sản mà sử dụng kết quả định giá ngày 01/4/2022 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh H và bà Đào Thị H1 trình bày:

Thửa đất số 1830, tờ bản đồ 32, có nguồn gốc ban đầu là thửa 1684 của ông Nguyễn Văn T3 (cha đỡ đầu của ông H) đổi cho ông H nhưng dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/7/2006. Đến ngày 20/01/2008 ông H đã chuyển nhượng một phần diện tích thửa 1684 cho ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị Kim .1 Sau này, ông C, bà K chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích này cho bà Đinh Thị Q hiện nay chính là thửa 1830, tờ bản đồ 32, tại phường P. Khi chuyển nhượng cho ông C bà K thì ông H có chừa con đường đất 2m để đi ra đường. Ông H và vợ chồng C, K có làm giấy viết tay thỏa thuận con đường đi 2m trong giấy viết tay.

Đối với phần diện tích còn lại của thửa 1684, do làm ăn gặp nhiều khó khăn nên ông H chuyển nhượng cho bà Đào Thị L diện tích đất có kích thước ngang 8m x dài 34m với giá 130 triệu đồng. Diện tích còn lại kích thước ngang 5m x sâu 50m ông H đã chuyển nhượng cho người khác. Trên giấy sang nhượng viết tay, ông H chỉ bán cho bà L diện tích ngang 8m x dài 34m có nghĩa là không bao gồm con đường đi, con đường đi đó là con đường đi chung. Việc thỏa thuận con đường đi chung ngang 2m x dài 16m là con đường đi chung của 2 thửa đất 1684 và 1830 thì không làm văn bản mà thể hiện trong việc ông H chuyển nhượng cho bà L diện tích ngang 8m x dài 34m chứ không phải là dài 50m như bà L trình bày. Do con đường đi 2m không tách ra được nên khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con đường đi nằm luôn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Nay ông H đồng ý với yêu cầu của bà Q là yêu cầu Tòa án mở lối đi chung diện tích bề ngang mặt đường phía ngoài là 2,63 m, mặt phía trong là 3,71m với tổng diện tích 36,2 m^2 nằm trên thửa 1684, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là lối đi từ thửa 1830, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại phường P ra đường bê tông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà H1 xác định không có tranh chấp gì với bà Q, bà L liên quan đến diện tích lối đi đang tranh chấp; đề nghị bà L phải để cho bà Q đi trên lối đi tranh chấp hiện nay.

3.2. Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T1 trình bày:

Thửa đất số 1684, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của ông T1 và bà L. Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q; ông T1 thống nhất với trình bày của bà L và không bổ sung gì thêm.

3.3. Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu H2, anh Trần Đình H3, chị Trần Thị Diễm H4 trình bày:

Bà H2, ông H3, bà H4 là con của ông T1 bà L. Thửa đất số 1684, tờ bản đồ 32, tại phường P, thị xã P đứng tên bà Đào Thị L là tài sản chung của vợ chồng ông T1 bà L. Các ông bà không liên quan nên không có ý kiến về vụ án.

3.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Xuân C:

Bà K, ông C đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không cung cấp ý kiến về việc giải quyết vụ án.

3.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T:

Ông T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không cung cấp ý kiến về việc giải quyết vụ án.

3.6. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2021, người làm chứng bà Đào Thị T2 trình bày:

Bà T2 là em gái bà Đào Thị L, bà Q là hàng xóm của bà T2. Ông H, bà H1 là anh em con chú con bác với bà T2. Khoảng năm 2010, vợ chồng ông H, bà H1 có sang nói với bà T2 vợ chồng hiện đang nợ ông T4 80.000.000 đồng đến hạn không có tiền trả nợ, nên muốn lấy căn nhà và đất, nhưng ông H, bà H1 muốn bán căn nhà trên với giá 130.000.000 đồng, nếu bà T2 có tiền thì lấy. Nhưng do bà T2 không có tiền để lấy nên vợ chồng ông H, bà H1 nhờ bà T2 nói giúp để bà L lấy lại căn nhà này, bà L đồng ý lấy đất và căn nhà gắn liền trên đất với giá 130.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận mua bán chuyển nhượng chứ không có chuyện vay mượn cầm cố gì ở đây. Quá trình giao dịch chuyển nhượng như thế nào bà T2 không biết, không chứng kiến.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Q đối với bà Đào Thị L về "Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề".

Buộc bà Đào Thị L phải mở lối đi từ nhà bà Đinh Thị Q ra đến đường bê tông trên 4m, thuộc một phần thửa đất số 1684 tờ bản đồ 32 tọa lạc khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB548246 ngày 24/6/2010 cho bà Đào Thị L.

(Lối đi trên có chiều rộng bề ngang mặt đường phía ngoài là 2,63 m, mặt phía trong là 3,71m với tổng diện tích 36,2 m^2 nằm trên thửa 1684 tờ bản đồ 32 tọa lạc khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *theo Mảnh trích đo địa chính số 227-2021 ngày 15/7/2021 của Chi nhánh* Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P *bao gồm các điểm c,d,5,6,e,c ký hiệu 1684-1).*

2. Bà Đinh Thị Q có nghĩa vụ đền bù cho bà Đào Thị L giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi là 340.000.000 (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn bà Đinh Thị Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không buộc bà Đinh Thị Q phải có nghĩa vụ đền bù cho bà L giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi là 340.000.000 đồng.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 254 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Q; sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Công nhận diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 227 – 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P lập ngày 15/7/2021, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được sử dụng làm lối đi chung cho thửa đất số 1830 và thửa đất 1684, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Đinh Thị Q không phải đền bù cho bà Đào Thị L giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Q đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Q thì thấy:

[2.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà Đinh Thị Q và M trích đo địa chính số 227 – 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P lập ngày 15/7/2021 thì có sơ sở để xác định: Lối đi đang tranh chấp là diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 548246 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp cho bà Đào Thị L ngày 24/6/2010 thì có cơ sở để xác định: Diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc một phần của thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.3] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797879 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị Kim N 23/8/2019, sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý biến động sang tên cho bà Đinh Thị Q vào ngày 25/9/2019 thì có cơ sở để xác định: Thửa đất 1830, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P không có thể hiện có lối đi. Điều này hoàn toàn phù hợp với nội dung ghi nhận tại biên bản xác minh ngày 11/8/2022 của Ủy ban nhân dân phường P: *"Thửa 1830, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại* phường P, thị xã P *trước nay để đi ra đường bà* Q *đi qua thửa đất của bà* L*, ngoài ra không còn đi con đường nào khác để ra đường công cộng"*.

[2.4] Xét quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), thuộc một phần của thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32 của bà Đào Thị L và quyền được sử dụng diện tích đất này làm lối đi cho thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 32 của bà Đinh Thị Q thì thấy:

[2.4.1] Về nguồn gốc và biến động của hai thửa đất 1684 và 1830, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thị xã P:

Thửa đất số 1684 và thửa 1830, tờ bản đồ 32 có nguồn gốc ban đầu là cùng một thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32, có tổng diện tích 785m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089211 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/7/2006.

Sau đó, ông T3, bà S chuyển nhượng diện tích 785m^2 trên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Đào Thị H1 và ông H, bà H1 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 17/7/2006.

Đến ngày 27/3/2008, ông H, bà H1 tách thửa đất số 1684 thêm thành một thửa mới (1830) có diện tích 244m^2 (có 50m^2 đất ở và 194m^2 đất CLN) và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 205411 ngày 01/4/2008.

Ngày 07/4/2008, ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1830 nêu trên cho ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị K, được UBND xã P chứng thực và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 14/4/2008. Ngày 29/7/2019, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý biến động diện tích thửa đất 1830/32 đo đạc lại theo diện tích thực tế sử dụng 355m^2. Ngày 23/8/2019, ông C, bà K được cấp đổi sổ mới đối với thửa 1830, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thị xã P theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797879 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2019. Đến ngày 04/9/2019, ông C, bà K ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 1830 nêu trên cho bà Đinh Thị Q và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Đinh Thị Q vào ngày 25/9/2019.

Ngày 20/5/2010, ông H và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1684 còn lại với diện tích 541m^2 cho bà Đào Thị L được Văn phòng C chứng nhận. Đến ngày 24/6/2010, bà L được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Đào Thị H1 với bà Đào Thị L thì thấy:

Ngày 20/5/2010, ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 541m^2 thuộc thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32, cho bà Đào Thị L, được Văn phòng C chứng nhận. Ngày 26/10/2010, ông Nguyễn Mạnh H viết giấy sang nhượng đất cho bà Đào Thị L (có chữ ký của bà L) có nội dung: *"Vợ chồng tôi có sang nhượng cho chị tôi là* Đào Thị L *thửa đất .... Bề ngang 8m, bề dài 34 m, ... Vì lý do đất chưa có thổ cư nên chưa tách được làm 02 sổ, cho nên chị* Đào Thị L *làm sổ sang tên chị để sau này có tiền lên thổ cư chị* Đào Thị L *tách lại cho tôi bề ngang 5m, bề dài 50m...."* Phần cuối có nội dung bà Đào Thị L thừa nhận chữ ký, chữ viết có ghi: *"Hiện tôi có giữ sổ đất chung trong sổ của tôi đất của anh* Nguyễn Mạnh H *là 5 x 50 = 250 vậy khi nào anh* H *trả lại tôi số tiền là mười triệu đồng anh* H *mượn thì tôi sẽ ký giấy sang trả sổ đất trên"*. Như vậy, việc chuyển nhượng nguyên thửa đất số 1684 ngày 20/5/2010 giữa ông H, bà H1 và bà Đào Thị L là không đúng với diện tích thực tế chuyển nhượng. Do đó, cần thiết phải xem xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1684 giữa vợ chồng ông H và bà L vào ngày 26/10/2010, để xác định đúng diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2010 để xác định diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H là không có căn cứ.

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận ngày 26/10/2010, thì vợ chồng ông H chuyển nhượng một phần của thửa đất 1684 cho bà L diện tích bề ngang 8m, bề dài 34m; phần diện tích còn lại của thửa 1684 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H. Điều này phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông H *"Tại giấy sang nhượng viết tay, ông* H *chỉ bán cho bà* L *bề dài 34m, có nghĩa là không bao gồm con đường đi, con đường đó là con đường đi chung",* phù hợp với lời cam kết của bà L tại giấy sang nhượng ngày 26/10/2010, phù hợp với việc bà L tách một phần thửa 1684 và ký chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H vào năm 2012.

Đối chiếu với M trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai duyệt ngày 15/7/2021 thì diện tích đất mà gia đình bà L đang thực tế sử dụng

được nối từ các điểm (6,7,8,9,10,6) có bề dài là 33,78m, hoàn toàn trùng khớp với bề dài 34m theo thỏa thuận ngày 26/10/2010 giữa ông H và bà L (lệch 0,22m do sai số). Việc bà L cho rằng thửa đất của gia đình bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H có bề dài là 50m là không phù hợp với kích thước bề dài của thửa đất. Bởi lẽ, phần kích thước còn lại có bề dài 15,23m thì bề ngang một mặt là 2.63m và một mặt là 3,71m - cũng chính là phần diện tích đất tranh chấp làm lối đi.

Đồng thời, tại Biên bản xác minh đo đạc tách thửa có trong hồ sơ tách thửa của bà Đào Thị L thể hiện phía trước của thửa đất 1684 có đường đất 3m. Điều này chứng tỏ, tại thời điểm tách thửa, bà L cũng đã xác định được thửa đất 1830 đang sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp làm lối đi vào.

Do đó, có căn cứ để xác định: Lối đi đang tranh chấp có diện tích đất 36,2 m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không nằm trong diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H.

[2.4.3] Xét thực tế sử dụng diện tích đất 36,2 m^2 ký hiệu 1684-1 có tọa độ (c, 5, 6, e, c), thuộc một phần thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32 của bà Đào Thị L, Đinh Thị Q thì thấy:

Theo xác nhận của ông H, bà L tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm: *"Ngày 20/01/2008, vợ chồng tôi đã chuyển nhượng một phần diện tích 244m^2 thửa 1684 cho 02 em:* Nguyễn Xuân C *và* Nguyễn Thị Kim B *giấy viết tay... Khi chuyển nhượng cho* C *và* K *trong giấy viết tay có ghi "Đường đi chung 2m", không ghi kích thước chiều dài và giới hạn từ đâu đến đâu do là anh em ruột chỉ ghi như vậy để* C, K *có đường đi ra".* Mặt khác, lối đi chung này đã được bà Đào Thị L thừa nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2021: *"Khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông* H *thì có con đường rộng 2,4 m x 16 m nằm trên đất của tôi để đi vào đất của tôi"*, phù hợp với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ *"Phần đất tranh chấp là lối đi chung duy nhất của thửa 1830 và 1684"*. Đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 11/8/2022, UBND phường P cũng đã khẳng định: *"Trước đó, ngày 20/01/2008, giữa ông* H *và ông* C *bà* K *chuyển nhượng đã thỏa thuận về con đường đi chung 2m"*.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp đã được ông H sử dụng làm lối đi chung cho thửa đất của ông H (thửa 1684) và thửa đất chuyển nhượng cho ông C, bà K (thửa 1830) từ năm 2008. Do thửa đất 1684 và thửa đất 1830 có nguồn gốc cùng một thửa đất, nên khi chia tách cần phải mở lối đi cho thửa đất phía trong; đây là nghĩa vụ của ông H đã được quy định tại khoản 3 Điều 275 Bộ luật dân sự 2005 *"Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù"*.

Hiện trạng của diện tích đất này được sử dụng làm lối đi cho 02 thửa đất 1830 và thửa đất 1684 từ năm 2008 đến nay. Năm 2019, bà Đinh Thị Q nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1830 từ ông C, bà K; do đó, bà Q được quyền đi trên lối đi này, không ai được quyền cản trở và bà Q không phải đền bù giá trị diện tích đất tranh chấp làm lối đi.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích đất tranh chấp làm lối đi nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 548246 ngày 24/6/2010 đã được UBND huyện T cấp cho bà Đào Thị L nên buộc bà Đinh Thị Q phải đền bù ½ giá trị để được đi trên diện tích đất tranh chấp làm lối đi này là hoàn toàn không có căn cứ.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, công nhận diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được sử dụng làm lối đi chung cho thửa đất số 1830 và thửa đất 1684. Bà Đinh Thị Q không có nghĩa vụ đền bù giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi trên cho bà Đào Thị L.

[3] Tại phiên tòa, bà Đinh Thị Q yêu cầu xác nhận diện tích đất 36,2 m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ sử dụng làm lối đi; trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất này thì bà Đào Thị L được nhận toàn bộ số tiền đền bù, hỗ trợ; nội dung xác nhận này là sự tự nguyện của bà Q nên được ghi nhận là phù hợp.

Đồng thời, để đảm bảo quyền được sử dụng diện tích đất 36,2 m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm lối đi thì Hội đồng xét xử buộc bà L phải có trách nhiệm điều chỉnh thông tin diện tích đất làm lối đi này trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 548246 ngày 24/6/2010 của UBND huyện T (nay là thị xã P) đã cấp cho bà L.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản, thu thập chứng cứ và sao lục hồ sơ tại cấp sơ thẩm là 15.000.000 đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn – bà Đào Thị L phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà Đào Thị L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được cấp nhận, nên bà Đinh Thị Q không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Q,

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, cụ thể:

Áp dụng: Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Q đối với bà Đào Thị L về việc "Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề";

1.1. Công nhận diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 227 – 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P duyệt ngày 15/7/2021, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được sử dụng làm lối đi chung cho thửa đất số 1830 và thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Buộc chủ sử dụng đất của thửa đất 1684 (bà Đào Thị L, ông Trần Đình T1) không được cản trở việc đi lại của chủ sử dụng thửa đất số 1830 (bà Đinh Thị Q) trên diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.3. Bà Đinh Thị Q không phải đền bù cho bà Đào Thị L giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi.

1.4. Trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì bà Đào Thị L được nhận toàn bộ số tiền đền bù, hỗ trợ.

1.5. Bà Đào Thị L phải có trách nhiệm điều chỉnh thông tin diện tích đất 36,2m^2, ký hiệu 1684-1, có tọa độ (c, 5, 6, e, c), tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm lối đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 548246 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp cho bà Đào Thị L ngày 24/6/2010.

2. Chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị Q tự nguyện chịu, đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Q không phải chịu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/01/2025).

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Kèm theo là Mảnh trích đo địa chính số 227 – 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P *duyệt ngày 15/7/2021).*

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;*
- *TAND thị xã Phú Mỹ;*
- *VKSND thị xã Phú Mỹ;*
- *Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;*
- *Các đương sự*
- *Lưu hồ sơ, Tòa dân sự, VP.*

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

Cao Xuân Long