TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 183/2024/DS-PT
Ngày 04-4-2024
V/v tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề

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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 28 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 632/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hồ Thị M, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ F, khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số F, đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ B, phường L, huyện P, tỉnh Hà Nam;

2. Ông Lê Huỳnh Đ1, sinh năm 1996; địa chỉ: đội E, thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

Ông Đ và ông Đ1 cùng địa chỉ liên hệ: số F, đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/0/2022), ông Đ và ông Đ1 có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1971 và bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Viết T2, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: tổ D, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Hồ Thị M và người đại diện ông Lê Huỳnh Đ1 trình bày:*

Bà M khởi kiện ông T và bà T1 yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà T1 mở lối đi qua bất động sản liền kề. Bà M là chủ sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 23 với diện tích 9.762,7m^2 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04429 ngày 03/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Hồ Thị M. Thửa đất của bà M không có lối đi vào.

Từ trước đến nay, để ra, vào đất, bà M sử dụng lối đi có chiều ngang 05m, chiều dài 30m qua thửa đất số 56 cấp cho bà T1, ông T đến đường công cộng. Nay bà T1 và ông T không cho bà M sử dụng lối đi này nên bà M không có lối đi ra vào đất. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà T1 dành phần đất diện tích khoảng 120m^2 (chiều ngang 05m, chiều dài khoảng 30m) thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn T để mở lối đi cho bà M từ thửa đất số 51 ra đường công cộng. Lối đi có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất 51; hướng Nam giáp đường công cộng; hướng Tây giáp thửa đất số 358; hướng Đông giáp phần còn lại thửa đất số 56.

Bị đơn ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1 đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập đến Tòa án tham gia phiên hòa giải, lấy lời khai và xem xét thẩm định tại chỗ nhưng bà T1 và ông T vắng mặt và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 và kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 145-2023 ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương (gọi tắt là M1 trích lục số 145-2023) thể hiện: đất tranh chấp có diện tích 321,6m^2 thuộc thửa đất số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01309 ngày 12/01/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) cấp cho ông T và bà T1. Đất này hiện đang được sử dụng là lối đi duy nhất và cũng là lối đi gần nhất để đi ra đường công cộng của bà M. Thửa đất số 51 cấp cho bà M không tiếp giáp lối đi. Thửa đất số 56 tiếp giáp đường đất. Lối đi qua phần đất tranh chấp là lối đi ngắn nhất và thuận tiện nhất để chủ sử dụng thửa đất số 51 đi ra đường công cộng.

Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 24/5/2023, bà M yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà T1 dành phần đất chiều ngang 04m, chiều dài khoảng 30m có tổng diện tích 321,6m^2 thuộc thửa đất số 56 để mở lối đi cho chủ sử dụng thửa đất số 51.

Công văn số 2980/CNBTU-ĐK ngày 26/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương về việc phúc đáp văn bản của Tòa án theo ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp thông tin sau: thửa đất số 56

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số vào sổ 01268 QSDĐ/TU ngày 29/11/2004 cho bà Võ Thị Hồng H với diện tích thửa đất số 56 được trích lục theo Bản đồ địa chính (thành lập bằng không ảnh) không qua đo đạc thực tế. Năm 2004, ông T và bà Thu nhận chuyển nhượng thửa đất số 56 không đo đạc thực tế. Đến thời điểm đo đạc giải quyết tranh chấp đất đai theo yêu cầu của Tòa án, Chi nhánh thực hiện cập nhật vị trí ranh giới thửa đất số 56 lên bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý năm 2014 (được đo đạc theo ranh giới thực tế sử dụng) có phát sinh chênh lệch về diện tích. Diện tích giảm của thửa đất số 56 đã chỉnh lý tăng sang thửa đất số 358. Phần đất tranh chấp diện tích 321,6m^2 thuộc diện quy hoạch sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm (CLN).

Công văn số 499/UBND-KT ngày 05/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T cung cấp thông tin như sau: thửa đất số 51 bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng. Kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án cho thấy, phần diện tích 321,6m^2 bà M khởi kiện yêu cầu mở lối đi là thuận tiện nhất và ngắn nhất để đi ra đường công cộng. Ủy ban nhân dân thị trấn T sẽ thực hiện theo đúng quy định khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị M đối với bị đơn ông Trần Thanh T và bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Buộc ông Trần Thanh T và bà Lê Thị T3 phải dành phần đất diện tích 321,6m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương làm lối đi chung.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 747651, số vào sổ H01309 ngày 12/01/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp cho ông Trần Thanh T và bà Lê Thị T3, để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất là lối đi chung có diện tích 321,6m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

Bà Hồ Thị M có nghĩa vụ đền bù cho ông Trần Thanh T và bà Lê Thị T3 số tiền 165.074.400 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu bảy mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023, bị đơn ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1 là ông Nguyễn Viết T2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hồ Thị M là ông Nguyễn Ngọc Đ và ông Lê Huỳnh Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu định giá lại tài sản và giá trị tài sản là cây trồng có thay đổi giá nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị bồi thường theo kết quả định giá ngày 13/3/2024.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi qua bất động sản liền kề, trong trường hợp này quan hệ pháp luật giải quyết là "Tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề" nhưng ngoài quan hệ tranh chấp trên Tòa án cấp sơ thẩm còn xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là không đúng với yêu cầu của đương sự.

[2] Nguyên đơn bà Hồ Thị M là chủ sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 23 với diện tích 9.762,7m^2 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2020. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, tứ cận thửa đất số 51 của nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, nguyên đơn cho rằng để đi vào đất từ trước đến nay nguyên đơn sử dụng lối đi qua thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương của bị đơn để ra đường công cộng nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu mở lối đi qua bất động sản thuộc thửa đất số 56 của bị đơn.

[3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục 145-2023 ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện phần diện tích lối đi bà M yêu cầu mở có diện tích 321,6m^2 thuộc thửa đất số 56, kết quả đo đạc này chỉ đo đạc thực tế diện tích lối đi nguyên đơn yêu cầu mở và lấy diện tích trên đối chiếu với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 56 mà không tiến hành đo đạc toàn bộ thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23. Theo kết quả đo đạc được đối chiếu bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích lối đi yêu cầu mở có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 51; hướng Nam giáp lối đi theo bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2014 của thị trấn T (không giáp lối đi theo bản đồ cấp giấy chứng nhận của thửa đất số 56); hướng Đông giáp phần còn lại thửa đất số 56 và hướng Tây giáp còn lại thửa đất số 56.

[4] Căn cứ vào Công văn số 2980/CNBTU-ĐK ngày 26/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương xác định ranh thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh theo bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2014 không trùng nhau là do ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là theo trích lục bản đồ địa chính không đo đạc thực tế, thời điểm tranh chấp đo đạc thực tế đối chiếu ranh theo bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý năm 2014 nên có phát sinh chênh lệch. Theo kết quả tại sơ đồ lồng ghép tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 145-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương ban hành ngày 16/3/2023 xác định phần diện tích giảm của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 đã chỉnh lý tăng sang thửa đất số 358 (thửa đất số 358 được trích lục chỉnh lý cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2014 của thị trấn T) của ông Trương Đắc T4 và bà Bùi Thị Đ2.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì từ vị trí điểm tọa độ 03 (cạnh hướng N) kéo sang hướng Tây của thửa đất số 358 là phần đất trống có chiều ngang 2,5m; nguyên đơn xác định đất nguyên đơn còn lại có chiều ngang 1,5m, đây chính là phần đất còn lại theo kết quả đo đạc ngày 16/3/2023 và theo sự xác định này, tài sản trên đất có 12 trụ bê tông do chủ sử dụng thửa đất số 358 cắm.

[6] Như vậy, quyền sử dụng đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23 chỉnh giảm sang thửa đất số 358 nhưng diện tích đất chênh lệch vẫn thuộc quyền sử dụng của thửa đất số 56; theo chứng cứ có tại hồ sơ cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa thu hồi diện tích thửa đất số 56 nhưng lại cấp điều chỉnh sang thửa đất số 358. Do đó, trong trường hợp này việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông T4, bà Đ2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T4, bà Đ2 vào tham gia tố tụng để xác định diện tích thửa đất số 56, đồng thời chưa làm rõ đường đất theo bản đồ cấp đất cũng như đường đất theo bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2014 có cùng vị trí không, đường đất theo bản đồ cấp đất cho bị đơn còn tồn tại không vì theo kết quả đạc đối chiếu với bản đồ cấp đất thì lối đi nguyên đơn yêu cầu mở không tiếp giáp đến vị trí đường đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào ranh bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2014 tại vị trí mở lối đi để mở lối đi mà không xem xét làm rõ các vấn đề nêu trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[9] Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên số tiền 3.000.000 đồng phát sinh ở cấp phúc thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý vụ án.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1 không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Thanh T và bà Đỗ Thị T1 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010549 và số 0010550 cùng ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết