TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số 17/2023/DS-PT Ngày: 11-01-2023 V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)	

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: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Ngô Thị Bích Diệp

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Anh Đào - 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 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 249/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối di chung)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Th bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/QĐXXPT-DS ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Ngô Thị Tuyết M, sinh năm 1974; địa chỉ: số 113/37/34 đường 30/4, khu phố 6, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1974; địa chỉ: số 113/37/34 đường 30/4, khu phố 6, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/10/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ: số 93/29, tổ 1, khu phố 9, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Anh P, sinh năm 2000; địa chỉ: số 383, đường L, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022); có mặt.

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

1. Bà Phan Thị Bích H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số 93/29, tổ 1, khu phố 9, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Đoàn Thị L1, sinh năm 1948; địa chỉ: số 93/31, tổ 1, khu phố 9, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1976; địa chỉ: số 113/37/34, đường 30/4, khu phố 6, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Đỗ Minh T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Ngô Thị Tuyết M là người sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 1.182,8m^2 thuộc thửa số 584, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL 679994, số và sổ CS 11517 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2017. Nguồn gốc do bà M nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thanh C. Trước khi bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh C thì ở góc – cạnh hướng Nam của thửa đất đã có lối đi rộng 5m thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh C. Sau khi bà M nhận chuyển nhượng thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện có lối đi ở góc – cạnh hướng Nam thửa đất. Hiện trạng lối đi khi bà M nhận chuyển nhượng là đường rải đá nhưng thực tế lối đi đã được đổ bê tông. Nguồn gốc lối đi là do bà Đoàn Thị L1 (mẹ ruột ông T) bỏ đất mở lối đi. Lối đi được bắt đầu từ đường nhựa hiện hữu vào giáp với đất bà M, có cổng sắt có khóa mở, trụ bê tông. Cổng rào này đã được xây dựng từ thời chủ đất trước. Lối đi này là lối đi chung của hộ ông H, bà M và có nhiều phụ huynh đi lại khi đưa đón con học tại trường Mầm non do bà M làm chủ. Sau khi bà M sử dụng quyền sử dụng đất trên với mục đích làm cơ sở giáo dục Mầm non thì ông Đỗ Minh T có làm hàng rào có bánh xe chắn ngang lối đi làm cản trở việc ra vào của bà M và các phụ huynh đưa đón con em. Việc ông T tự ý làm cổng rào chắn lối đi vào khu đất của bà M là trái quy định của pháp luật, cản trở quyền sử dụng lối đi của bà M. Ngày 19/10/2018 bà M khởi kiện yêu cầu ông T chấm dứt hành vi trái pháp luật trong việc đặt, để hàng rào chắn ngang lối đi giáp đất của bà M và buộc ông T phải di dời hàng rào này đi nơi khác. Ngày 04/6/2019 bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn và yêu cầu ông Đỗ Minh T trả lại lối đi chung có diện tích qua đo đạc thực tế là 411,8m^2 có vị trí tứ cận: hướng Đông giáp bà Đoàn Thị L1, ông Đỗ Minh T, hướng Tây giáp ông Đỗ Minh T, hướng Nam giáp đường nhựa 4,2m, hướng Bắc giáp đất bà M.

** Đại diện bị đơn trình bày:*

Ông Đỗ Minh T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất diện tích 981,9m^2 thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 41, tại phường P thành phố Th, tỉnh Bình Dương đất đã được Ủy ban nhân thành phố Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 926671, số vào sổ CH 06586 ngày 07/10/2014 cho ông Đỗ Minh T, bà Phan Thị Bích H1 (cấp đổi lại ngày 17/3/2017 số CH353400 vào sổ CH09892). Tiếp giáp phần đất này có lối đi, nguồn gốc là do mẹ ruột ông Đỗ Minh T là bà Đoàn Thị L1 tự mở từ năm 2010, đến năm 2014 lối đi này được làm bê tông,

mục đích để sử dụng trong gia đình. Lối đi này do gia đình ông T tự mở không phải lối đi do nhà nước quản lý. Hiện nay, lối đi này chỉ có gia đình ông T sử dụng không còn ai sử dụng. Lối đi có chiều ngang 5m, chiều dài 82m, tường rào giáp đất ông H là do nhà ông T xây làm ranh. Khoảng năm 2014, khi bà L1 mở lối đi thì ông H là chủ đất cũ có xin xây dựng cổng rào tiếp giáp vị trí lối đi để làm lối thoát hiểm. Sau này bà H2 mới chuyển nhượng cho ông C và ông C tiếp tục chuyển nhượng cho bà M. Khi bà M xây dựng nhà trẻ thì rất nhiều người sử dụng lối đi này. Tuy nhiên, gia đình ông T kinh doanh dịch vụ vận tải nên xe tải lớn thường xuyên đi lại, ra vào rất nhiều, đặc biệt là vào giờ cao điểm, việc phụ huynh và học sinh đi chung lối đi này sẽ rất nguy hiểm. Ngoài ra, trước đây còn phát sinh vụ việc giáo viên trong trường của bà M khi sử dụng lối đi này thì bị chó của gia đình ông T cắn từ đó hai bên gia đình (bà M và ông T) phát sinh mâu thuẫn. Vì vậy khoảng tháng 6 năm 2018, ông T đã làm cổng rào có bánh xe để chắn lối đi không cho gia đình bà M cũng như các phụ huynh có con em học tại trường sử dụng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

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

1. Bà Đoàn Thị L1 trình bày: Bà L1 thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông T về việc bỏ đất ra mở lối đi. Đây là lối đi tự mở của gia đình bà, do đó bà không đồng ý cho người ngoài đi. Khi xin bỏ đất mở lối đi, bà L1 có làm thủ tục theo quy định. Bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà L1 có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Minh T, bà Phan Thị Bích H1 trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 41, tại phường P thành phố Th, tỉnh Bình Dương đất đã được Ủy ban nhân thành phố Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 926671, số vào sổ CH 06586 ngày 07/10/2014 cho ông Đỗ Minh T, bà Phan Thị Bích H1 (cấp đổi lại ngày 17/3/2017 số CH353400 vào sổ CH09892) phần đất trên giáp với diện tích lối đi hiện nay tranh chấp. Do nguồn gốc đất trên là của bà L1 vợ chồng của Đỗ Minh T, bà Phan Thị Bích H1 đứng tên hộ) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất kết quả đo đạc, định giá và không có yêu cầu đo đạc định giá lại, tài sản trên đất lối đi tranh chấp không phát sinh.

2. Ông Nguyễn Viết H trình bày: Thống nhất lời trình bày nguyên đơn không bổ sung gì thêm.

3. Bà Phan Thị Bích H1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Th đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 6, khoản 1 Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 237, 245, 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015

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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyết M đối với bị đơn ông Đỗ Minh T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)".

Công nhận diện tích 411,8m^2 là lối đi chung của bà Ngô Thị Tuyết M và ông Đỗ Minh T có vị trí tứ cận như sau: hướng Đông giáp bà Đoàn Thị L1, ông Đỗ Minh T, hướng Tây giáp ông Đỗ Minh T, hướng Nam giáp đường nhựa 4,2m, hướng Bắc giáp đất bà M, (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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

Ngày 10/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th ban hành Quyết định kháng nghị số 43/QĐ-VKS-DS ngày 10/8/2022 đối với Bản án số 70/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Th theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/8/2022, ông Đỗ Minh T làm đơn kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà NgôThị Tuyết M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Minh T không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyết M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th. Chấp yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Minh T. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tuyết M.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Minh T làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Bích H1, bà Đoàn Thị L1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 296

Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về kháng cáo của ông Đỗ Minh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích đất qua đo đạc thực tế là 411,8m^2 có vị trí tứ cận: hướng Đông giáp ranh mốc giới đất bà Đoàn Thị L1, ông Đỗ Minh T, hướng Tây giáp ranh mốc giới đất ông Đỗ Minh T, hướng Nam giáp đường nhựa 4,2m, hướng Bắc giáp ranh mốc giới đất bà Ngô Thị Tuyết M có nguồn gốc đất bà Đoàn Thị L1 (là mẹ ruột của bị đơn Đỗ Minh T) được UBND thị xã Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, diện tích 5.012m^2 trong đó có diện tích đất 411,8m^2 bà L1 tự mở để sử dụng làm lối vào nhà bà L1 từ năm 2010, tại khu phố 9, phường P, thị xã Th (nay là thành phố Th) tỉnh Bình Dương.

Ngày 27/8/2014, bà Đoàn Thị L1 làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 41, diện tích: 1.302,4m^2 và thông tin thửa đất mới số: 608, tờ bản đồ số 41, diện tích: 1338m2, được UBND phường P xác nhận.

Ngày 08/9/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Th lập phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 608, tờ bản đồ số: 41, tại phường P, diện tích: 1338m^2, sơ đồ thửa đất thể hiện: "lối đi chung tự mở đoạn giáp đường nhựa 05m và đoạn phí bên trong rộng 4m", diện tích thửa đất số 608 là 1.316,6m^2.

Ngày 07/10/2014, UBND thành phố Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn tiền với đất cho bà Đoàn Thị L1 được quyền sử dụng diện tích: 1.338m^2 trong đó đất thổ cư: 150m^2 và đất trồng cây lâu năm: 1.166,6m^2.

Ngày 05/12/2014, bà Đoàn Thị L1 lập hợp đồng tặng cho ông Đỗ Minh T và bà Phan Thị Bích H1 diện tích: 981,9m^2 trong đó có 34m^2 đất thổ cư và 938m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc số thửa mới số 610, diện tích: 981,6m^2, thể hiện hướng đông giáp ranh mốc giới đất của ông T là một lối đi chung do bà L1 tự mở có chiều rộng 5m.

Ngày 15/12/2014, UBND thành phố Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn tiền với đất cho ông Đỗ Minh T và bà Phan Thị Bích H1 được quyền sử dụng diện tích: 981,9m^2 trong đó đất thổ cư: 234m^2 và đất trồng cây lâu năm: 738m^2, hành lang lộ giới: 9,9m^2 thuộc thửa đất số 610 được tách từ thửa đất số 608 thể hiện vị trí tứ cận hướng Đông giáp ranh mốc giới đất của ông T là một lối đi chung do bà L1 tự mở có chiều rộng 5m.

Ngày 22/10/2012, UBND thành phố Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn tiền với đất cho bà Nguyễn Ngọc H2 được quyền sử dụng diện tích: 1.182,8m^2 trong đó đất thổ cư: 100m^2 và đất trồng cây lâu năm: 1.082,8m^2, thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 41, sơ đồ thửa đất thể hiện vị trí tứ cận hướng Bắc giáp ranh mốc giới đất bà Nguyễn Ngọc H2 có chiều rộng ngang 1,8m giáp đường rải đá đỏ có chiều rộng 5m do

bà L1 tự mở để làm lối đi và vị trí hướng Bắc và hướng Tây ranh mốc giới đất bà H2 có chiều rộng ngang 6,33m giáp đường đất, có chiều rộng 3m do Nhà nước quản lý, hiện nay được Nhà Nước bê tong hóa.

Ngày 28/6/2017, UBND thành phố Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn tiền với đất cho ông Phạm Thanh C (do bà Nguyễn Ngọc H2 chuyển nhượng) được quyền sử dụng diện tích: 1.182,8m^2 trong đó đất thổ cư: 700m^2 và đất trồng cây lâu năm: 482,8m^2, thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 41, sơ đồ thửa đất thể hiện vị trí tứ cận hướng Bắc giáp ranh mốc giới đất bà Phạm Thanh C có chiều rộng ngang 1,8m giáp đường rải đá đỏ có chiều rộng 5m do bà L1 tự mở để làm lối đi và vị trí hướng Bắc và hướng Tây ranh mốc giới đất ông C có chiều rộng ngang 6,33m giáp đường đất, có chiều rộng 3m do Nhà nước quản lý, hiện nay được Nhà Nước bê tông hóa.

Ngày 20/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn tiền với đất cho bà Ngô Thị Tuyết M (do ông Phạm Thanh C chuyển nhượng) được quyền sử dụng diện tích: 1.182,8m^2 trong đó đất thổ cư: 700m^2 và đất trồng cây lâu năm: 482,8m^2, thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 41, sơ đồ thửa đất thể hiện vị trí tứ cận hướng Bắc giáp ranh mốc giới đất bà Ngô Thị Tuyết M có chiều rộng ngang 1,8m giáp đường rải đá đỏ có chiều rộng 5m do bà L1 tự mở để làm lối đi và vị trí hướng Bắc và hướng Tây ranh mốc giới đất bà M có chiều rộng ngang 6,33m giáp đường đất, có chiều rộng 3m do Nhà nước quản lý, hiện nay được Nhà Nước bê tông hóa.

Tại biên bản xác minh ngày 21/02/2019 (bút lục số 61) UBND phường P cung cấp thông tin: "*phần lối đi tự mở đang có tranh chấp có nguồn gốc là một phần đất của bà Đoàn Thị L1(mẹ ruột ông T) thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 41. Khoảng năm 2008, bà L1 tự bỏ đất để mở lối đi vào giữa khu đất của bà, mục đích của việc mở lối đi là chia đất cho các con. Lối đi tự mở này để vào nhà của các con của bà L1 là ông Đỗ Minh T. Lối đi tự mở này không thuộc diện Nhà nước quản lý. Ngoài các con bà L1 đang sử dụng thì không còn ai sử dụng. Hiện tại bà M đang tranh chấp với ông T về lối đi này. Tuy nhiên, ngoài lối đi này bà M còn lối đi khác để vào nhà đất của bà M. Cụ thể: Lối đi có cạnh hướng Bắc và hướng Tây của bà M là lối đi do Nhà Nước quản lý hiện đã được bê tông hóa*".

Tại bản tự khai của bà Đoàn Thị L1 (bút lục số 84) *"bà L1 là người được UBND thị xã Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 bà L1 tự mở lối đi trên một phần đất của bà L1 được quyền sử dụng để làm lối cho gia đình, không cho người ngoài đi chung, bà L1 chỉ cho người trong gia đình bà L1 sử dụng, không đồng ý cho người khác sử dụng lối đi này, lối đi có chiều ngang 5m, chiều dài 82m. Tường rào giáp đất bà H2, bà M xây dựng. Năm 2014, bà H2 có ranh mốc giới giáp đất của bà L1 có xin bà L1 cho mở cổng rào để làm lối thoát hiểm được bà L1 đồng ý và sau này bà H2 chuyển nhượng cho ông C và ông C chuyển nhượng cho bà M. Năm 2018 bà L1 cho con ông T sử dụng lối*

đi này và ông T có làm cổng rào, hiện nay bà L1 không đồng ý cho M sử dụng lối đi này".

Lối đi này do gia đình ông T tự mở không phải lối đi do nhà nước quản lý nên không đồng ý theo đơn kiện của nguyên đơn. Các bên đương sự thống nhất kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Th diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 411,8m^2 và kết quả định giá tài sản giá trị diện tích đất tranh chấp là 5.000.000đồng/m^2 đối với diện tích đất tranh chấp lối đi chung.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/6/2019 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 411,8m^2 là lối đi chung. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định có lối đi chung do gia đình tự mở dẫn từ đường nhựa vào đến hết đất nhà ông T là bị đơn đang quản lý sử dụng và được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Tuyết M thể hiện cạnh hướng Nam của thửa đất đã có lối đi rộng 5m (đường rải đá) đây là lối đi đang tranh chấp. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 926671 cấp cho bà Đoàn Thị L1 vào ngày 07/10/2014, điều chỉnh biến động tặng cho ông Đỗ Minh T vào ngày 03/12/2014 thể hiện cạnh hướng Tây của thửa đất có lối đi chung tự mở 5m bắt đầu từ đường nhựa 4,2m vào đến hết khu đất ông T và trước khi các bên có tranh chấp, bị đơn cũng thừa nhận những người sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho bà M, kể cả bà H2, bà M cũng đã từng đi trên lối đi này để phụ huynh đưa đón con đi học, tuy nhiên việc giáo viên trường học của bà M khi sử dụng lối đi này thì bị chó của gia đình ông T cắn từ đó hai bên gia đình phát sinh mâu thuẫn việc bị đơn không đồng ý cho đi là do tính chất phức tạp đối với công việc của bị đơn kinh doanh xe tải, xe ra vào thường xuyên và việc đưa đón học sinh của phụ huynh có con em đang học tại trường Mầm Non do bà M làm chủ.

[5] Như vậy, có cơ sở xác định trước khi có tranh chấp nguyên đơn đã từng sử dụng lối đi này và đây là lối đi thuận tiện vào đất của nguyên đơn về nguồn gốc lối đi thể hiện theo Công văn số 2974/UBND-VP ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Th xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Đoàn Thị L1 đã tự bỏ ra làm lối đi chung theo đơn được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận vào ngày 03/11/2010 (đã điều chỉnh diện tích đất bỏ đất ra làm lối đi chung tự mở 4m, 5m theo biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/12/2010, đồng thời ngày 07/10/2012 bà Đoàn Thị L1 và ông Đỗ Minh T có giấy cam kết chấp thuận cho gia đình bà Nguyễn Ngọc H2 đi chung lối đi tranh chấp này và được UBND phường P chứng thực ngày 12/7/2012 (bà Nguyễn Ngọc H2 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh C và ông C đã chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị Tuyết M). Căn cứ lời trình bày của các đương sự, thực tế sử dụng đất của các bên về lối đi chung tranh chấp đo đạc thực tế là 411,8m^2 và kết quả xác minh thu thập chứng cứ tại Công văn số 2974/UBND-VP ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Th xác định lối đi tranh chấp là lối đi chung và Công văn số 98/UBND-TP ngày 16/5/2022 của UBND phường P xác định lối đi chung đo đạc thực tế là 411,8m^2 giữa hộ

ông Đỗ Minh T và hộ bà Ngô Thị Tuyết M đang tranh chấp không có hộ dân nào khác sử dụng lối đi trên (các hộ phía sau có lối đi riêng). Do đó nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyết M khởi kiện tranh chấp yêu cầu công nhận lối đi chung với bị đơn ông Đỗ Minh T được quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định quyền về lối đi qua chứ không thuộc trường hợp quy định tại Điều 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về nguyên tắc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Nguyên đơn có hai lối đi ra đường công cộng, nguyên đơn không bị chủ sở hữu bất động sản liền kề khác vây bọc mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng. Nguyên đơn được quyền yêu cầu chủ sơ hữu liền kề là ông T cho nguyên đơn được sử dụng lối đi chung có chiều dài ra đến đường công cộng được coi là thuận tiện hợp lý nhất thì nguyên đơn bà M phải có nghĩa vụ đền bù cho ông T ½ giá trị đất được Hội đồng dịnh giá xác định 1m^2 tương đương: 5.000.000đồng/m^2 x 205.9m^2 = 1.029.500.000 đồng được quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận diện tích đất của bà M đang sử dụng có hai lối đi ra đường công cộng và hiện bà M đang sử dụng lối đi có vị trí hướng Bắc và hướng Tây giáp ranh mốc giới đất của bà M có chiều dài giáp đường công cộng, có chiều rộng mặt đường công cộng là 3m được Nhà nước bê tông hóa đi ra đường chính Nguyễn Thị Minh K. Đối với lối đi tự mở của gia đình ông Đỗ Minh T có chiều rộng 5m và chiều dài 83,4m giáp đường công cộng Nguyễn Thị Minh K, bà M không chấp nhận đền bù giá trị ½ diện tích 205,9m^2 đất cho gia đình ông Đỗ Minh T để sử dụng làm lối đi chung, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tuyết M.

Từ những phân tích và lập luận trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Minh T. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th và quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Án phí sơ thẩm: Bị đơn không phải chịu .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Minh T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Th. Sửa Bản án sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Điều 5, Điều 6, Khoản 1 Điều 147, Điều 165, Khoản 1 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 237, 245, 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015

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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyết M đối với bị đơn ông Đỗ Minh T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)".

2. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị Tuyết M phải chịu 4.626.000 đồng, bà M đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Tuyết M phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số số AA/2016/0022913 ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án thành phố Th. Trả lại cho bà Ngô Thị Tuyết M số tiền 36.590.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0034109 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Đỗ Minh T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền số 0000058 ngày 26/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện 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 Th;
- TAND thành phố Th;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm