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: 87/2019/DS - PT
Ngày 10 tháng 9 năm 2019
V/v tranh chấp quyền về
lối đi qua

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: Ông Nguyễn Thành Hiếu
Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy - 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 Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 83/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019, về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2019/QĐPT-DS ngày 05/8/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 80/2019/QĐPT ngày 28/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn**:** Ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 179, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2017).

- Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 165, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2018).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1936 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 168, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV hãng luật X, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ánh M, sinh năm 1961 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 179, đường Nguyễn Văn T2rỗi, phường 4, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ánh M:

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2017).

- Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 165, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2018).

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V;

Địa chỉ: Số 96, đường X, phường Y, TP. V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quang H, chức vụ: Giám đốc; là đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2017 và các lời khai tại Tòa nguyên đơn ông Bùi Ngọc T, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28 tháng 12 năm 2016, ông Bùi Ngọc T và gia đình ông Trương Công T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó, gia đình ông T1 chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 573,3 m^2 thuộc thửa số 26509.48.26, tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: số X, Phường Y, thành phố V; trên đất có nhà mà gia đình ông T1 đang sử dụng. Đến ngày 18 tháng 01 năm 2017, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V chỉnh lý sang tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897900 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Vương Thị N ngày 29/12/2006.

Tại thời điểm ký chuyển nhượng, ông T và gia đình ông T1 bên xác định lối đi vào thửa đất là từ đường HL vào nhà đất có chiều rộng là 3 m, chiều dài 47 m; lối đi này là lối đi chung cho cả chùa N do ông Nguyễn Văn T2 là chủ sở hữu. Đặc điểm của lối đi này là đã xây cổng phía mặt đường HL và để đi vào thì mỗi gia đình quản lý 01 chìa khóa cổng.

Năm 2017, sau khi làm thủ tục sang tên và quản lý nhà, gia đình ông T vẫn sử dụng lối đi này; nhưng không hiểu vì lý do gì, ông Nguyễn Văn T2 đã thay ổ khóa, không cho gia đình ông T được đi trên lối đi này. Do đó, ông T đã phá khóa thay ổ khóa khác và đưa cho ông T2 01 chìa sử dụng. Sau đó, ông T2 xây tường rào bít lối đi, ông T phát hiện và phá bỏ tường rào.

Nay, ông Bùi Ngọc T cho rằng: Lối đi vào thửa đất này đã được hình thành từ năm 1970, vì: Năm 1970, ông Nguyễn Văn T2 bán phần diện tích đất 450 m^2 (trong tổng số 1.547 m^2 mà ông T2 khai phá) cho bà Vương Thị N, bà Vương Thị L; do tại thời điểm đó, phần đất mà bà L, bà N mua không có lối đi vào, nên ông T2 phải cắt 1 phần đất làm lối đi ra đường HL. Chính vì vậy, vào năm 1978 bà Vương Kim L đã kê khai nhà đang ở lấy số 60/2 đường HL. Đồng thời, trên tờ đơn xin đăng ký nhà đất của bà Vương Kim L lập ngày 27/5/1976 có đóng dấu xác nhận của UBND Cách mạng phường Thắng Tam có thể hiện sơ đồ vị trí thửa đất có lối đi từ đường HL qua và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG

897900 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Vương Thị N ngày 29/12/2006 thể hiện rõ lối đi 3 m, dài 47 m ra đường HL.

Vì không còn lối đi công cộng nào khác nên ông Bùi Ngọc T khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn T2 tháo dỡ tường bao chiếm và trả lại diện tích 141 m^2 (rộng 3 m, dài 47 m) làm lối đi chung.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn T2 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T2 trình bày:

Vào những năm 1960, ông Nguyễn Văn T2 khai phá diện tích 1.547 m^2 (trong đó có diện tích 450 m^2 (rộng 30m x dài 15m), thuộc thửa số lô 3 (mới 26509.48.26), tờ số 15 (mới tờ bản đồ số 48), phường 2, TP. V - là diện tích đất ông T2 chuyển nhượng cho bà Vương Thị N vào ngày 25/2/1970 và diện tích 1.097 m^2 thuộc thửa 26509.48.25, tờ bản đồ số 48, phường 2, TP. Vũng Tàu do ông T2 đứng tên sử dụng).

Tại thời chuyển nhượng đất cho bà N, không đề cập về lối đi chung vì sát phía sau đất ông T2 chuyển nhượng cho bà N có đường đi qua.

Năm 1972, ông T2 xây dựng nhà phía cuối thửa đất 26509.48.25 (mới), đồng thời, xây bậc thang làm lối đi lên rộng 1.9 m, dài 45 m là lối đi hiện nay ông T tranh chấp (không phải rộng 3 m, dài 47 m như ông T trình bày nêu trên). Sau giải phóng, ông là người làm cổng và là người trực tiếp quản lý chìa khóa.

Năm 2005, bà N có hỏi miệng đi nhờ lối đi trên, ông đồng ý và giao cho bà N 01 chìa khóa. Tuy nhiên, tháng 8/2005, khi bà N làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, bà Ngọc tự ý xác định là lối đi chung. Năm 2006, bà N được cấp Giấy CNQSDĐ xác định là lối đi chung mà không được sự đồng ý của ông T2 là không đúng qui định của pháp luật.

Tháng 10/2014, ông T1 (người được bà N cho đất) làm máng trượt lên trên lối đi chung không được sự đồng ý của ông là bất hợp pháp nên ông đã yêu cầu cơ quan chức năng buộc ông T1 tháo dỡ. Sau đó, ông T là người nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông T1, khi ông T sử dụng ông T phá khóa cổng của lối đi chung nên ông đã yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc T, ông T2 không đồng ý vì diện tích đất ông T tranh chấp làm lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2 và đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 523099 cho ông T2 vào ngày 01/8/2005.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ánh M và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố V trình bày:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vương Thị N đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì: biên bản đo đạc ranh giới đất tháng 8 năm 2005 có chữ ký của bà N, ông Nguyễn Văn T2 thể hiện có lối đi nhờ rộng 3 m, dài 47 m từ đường HL vào thửa đất của bà Ngọc. Tuy nhiên khi in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn Phòng đăng ký quyền

sử dụng đất thành phố V đã ghi nội dung về lối đi nhờ nêu trên thành lối đi (thiếu chữ nhờ) trong sơ đồ vị trí.

Trong khi đó theo hồ sơ lưu trữ thì lối đi nhờ nêu trên thuộc một phần thửa số 25, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.097,0m2, đã được UBND TP. Vũng Tàu cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 01-8-2005. Do đó, việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP. V không ghi nội dung về lối đi nhờ trong sơ đồ vị trí của Giấy chứng nhận là không đúng qui định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 170 và Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Ngọc T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2 tháo dỡ tường bao chiếm và trả lại diện tích đất 141 m^2 làm lối đi. Ủy Ban nhân dân TP. Vũng Tàu có trách nhiệm chỉnh lý ghi chú tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 897900 do UNBD TP. Vũng Tàu cấp ngày 29-12-2006 đứng tên bà Vương Thị N, sang tên cho ông Bùi Ngọc T ngày 18-01-2017 theo qui định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/5/2019, ông Bùi Ngọc T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn T2 phải mở lối đi vào thửa đất thửa số 26509.48.26, tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: số 40/2 HL, Phường Y, thành phố V với diện tích 145.7 m^2 ký hiệu lô C có tọa độ (5, 4, 25, 26, 27, 28, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5) theo sơ đồ trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 07/11/2018 cho gia đình ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông Bùi Ngọc T cho rằng: các công trình gắn liền với ngôi chùa (như ô văng, cổng phía trước) đã xây dựng từ trước năm 1975 không làm ảnh hưởng hay cản trở gì đến việc đi lại trên lối đi này. Do đó, ông T không yêu cầu buộc ông T2 phải tháo dỡ, di dời.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự trong vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích 573,3 m^2 đất thuộc thửa số 26509.48.26, tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: số 40/2 HL, Phường Y, thành phố V có nguồn gốc là của bà Vương Thị N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T2 vào năm 1970. Căn cứ vào tờ sang nhượng giữa ông T2 và bà Ngọc năm 1970; lược đồ hiện trạng 1/2000 năm 1972; bản đồ giải thửa năm 1995, năm 2002 và năm 2015 được sao lục tại UBND phường 2 thì: Thửa đất số 26509.48.26, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại Phường Y, thành phố V không thể hiện có lối đi ra đường công cộng.

Mặc dù trên thực tế có 01 lối đi phía sau vào thửa đất số 26 nhưng lối đi này là lối đi do chủ đất khác tự mở, không phải là lối đi công cộng. Điều này được thể hiện tại Báo cáo số 3849/BC-TNMT ngày 30/8/2019 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V.

Do đó có đủ cơ sở để xác định thửa đất số 26 mà ông T đang sử dụng bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề và lối đi đang tranh chấp là thuận lợi và hợp lý để đi từ thửa đất số 26 ra đường HL; căn cứ vào khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 thì ông T2 phải có trách nhiệm dành 01 lối đi cần thiết cho gia đình ông T vào thửa đất mà không được đền bù.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc T 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] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ánh M vắng mặt, nhưng đã ủy quyền cho người đại diện có mặt và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc T sửa bản án sơ thẩm và buộc ông Nguyễn Văn T2 phải mở lối đi qua thửa đất số 26509.48.25 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu (gọi tắt là thửa đất số 25) để đi vào thửa đất số 26509.48.26, tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: số 40/2 HL, Phường Y, thành phố V (gọi tắt là thửa đất số 26) với diện tích 145.7 m^2 ký hiệu lô C có tọa độ (5, 4, 25, 26, 27, 28, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5) theo sơ đồ trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 07/11/2018 cho gia đình ông T thì thấy:

[2.1.1] Ông Bùi Ngọc T là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 897900 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Vương Thị N ngày 29/12/2006; chỉnh lý sang tên ông Bùi Ngọc T ngày 18/01/2017.

[2.1.2] Xét sự bao bọc của thửa đất số 26 trên hồ sơ pháp lý của Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai thì thấy:

Căn cứ vào Biên bản đo đạc vị trí ngày 22/01/1972 của Văn phòng Trắc địa sư Trần Văn Lâm (Lược đồ hiện trạng 1/2000) thì: Thửa đất số 26 chính là thửa

đất ký hiệu là D^{-3} tờ thứ 15 (được tách ra từ lô C^{-3}) không có lối đi vào mà bị bao bọc bởi các thửa đất ký hiệu C^{-3}, B^{-3}, A^{-3} và phần còn lại lô 3.

Căn cứ vào Bản đồ giải thửa năm 1995 được sao lục tại UBND phường Y thì: Thửa đất số 26 chính là 1 phần phía sau của thửa đất số 19 không có lối đi vào mà bị bao bọc bởi các thửa đất số 18, số 83, số 22 và phía trước là thửa 19.

Căn cứ vào Bản đồ giải thửa năm 2002 được sao lục tại UBND phường Y thì thửa đất số 26 không có lối đi vào mà bị bao bọc bởi các thửa 25, 28, 41.

Căn cứ vào Bản đồ giải thửa năm 2015 được sao lục tại UBND phường Y thì: Thửa đất số 26 không có lối đi vào mà bị bao bọc bởi các thửa đất số 25, thửa số 28, thửa số 41.

Như vậy, trên hồ sơ pháp lý (thể hiện tại các bản đồ đo đạc) của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai từ năm 1969 đến nay thì: Thửa đất số 26509.48.26, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại Phường Y, thành phố V không thể hiện lối đi công cộng vào thửa đất.

[2.1.3] Xét lối đi vào thửa đất số 26 trên thực tế hiện nay:

Căn cứ vào các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Thửa đất số 26 hiện nay có 02 lối đi vào như sau:

Lối đi thứ nhất: Lối đi thẳng từ đường HL lên thửa đất số 26; lối đi này đi qua thửa đất số 26509.48.25 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại Phường Y, thành phố V thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 523099 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Văn T2 ngày 01/8/2005. Lối đi này chính là lối đi mà ông Bùi Ngọc T đang tranh chấp để yêu cầu ông T2 mở lối đi qua. Theo xác nhận của ông Nguyễn Văn T2 thì đây là lối đi do ông T2 tự mở từ năm 1966 trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2, ban đầu là đường mòn, sau này ông T2 xây các bậc tam cấp để đi lên, phần cuối nằm giáp ranh với thửa đất số 26.

Lối đi thứ hai: Từ đường HL đi qua lối đi thuộc thửa đất số 21 – thuộc quyền sử dụng của Chùa Q (nằm giáp ranh với thửa đất số 25 – Chùa N) để vào Chùa D và ông Bùi Ngọc T xây bậc tam cấp để vòng xuống thửa đất số 41 (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào) tới thửa số 26. Lối đi này là lối đi phía sau thửa đất, mà ông Nguyễn Văn T2 xác định đây là lối đi công cộng ra đường HL nên thửa đất số 26 không bị bao bọc. Nguồn gốc của lối đi này hình thành từ khoảng năm 2006, khi ông Nguyễn Văn T2 xây tường bít lối đi qua thửa đất số 25 bằng việc xây dựng tường bao quanh đất nên trụ trì của Chùa D đã thỏa thuận với trụ trì chùa Q để mở lối đi qua đất của chùa Q xuống đường HL, điều này được thể hiện tại Biên bản xác minh của Tòa án đối với ông Võ Văn H (tổ trưởng tổ dân phố), ông Phan Hùng T (khu phố trưởng) đại diện cho nhân dân khu phố X, phường Y, thành phố V và Báo cáo số 3849/BC-TNMT ngày 30/8/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu có nội dung: "Trên thực tế phía sau thửa đất số 26 có 01 lối đi hiện hữu (đường mòn) tuy nhiên một phần lối đi này thuộc các thửa 24 và 41.... phần đường mòn này không thể hiện trên bản đồ địa chính, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu không quản lý đối với lối đi này".

Như vậy trên thực tế tồn tại 02 lối đi vào thửa đất số 26 của gia đình ông Bùi Ngọc T nhưng cả hai lối đi này đều là lối đi do dân tự mở, không phải là lối đi hợp pháp ra đường công cộng (đường HL) được Nhà nước công nhận và quản lý, nên quyền quyết định cho gia đình ông T được đi trên các lối đi này đều phải phụ thuộc vào ý chí của các chủ sử dụng đất đã mở lối đi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thửa đất số 26 không bị bao bọc vì xác định lối đi thứ hai là lối đi ra đường công cộng là hoàn toàn không chính xác.

[2.1.4] Xét sự thuận lợi, hợp lý của hai lối đi trên thì thấy:

[2.1.4.1] Đối với lối đi thứ nhất: Căn cứ vào trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07/11/2018 thì lối đi ký hiệu là lô C có diện tích 145.7 m^2 lối đi thẳng, khoảng cách ra đường công cộng (đường HL) là ngắn nên rất thuận lợi cho việc đi lại và chỉ đi qua 1 bất động sản liền kề (thửa đất số 25 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2).

Việc ông T2 cho rằng: lối đi này chỉ dành riêng đi vào nhà ông T2, không dành cho gia đình bà Vương Thị N là không có cơ sở; bởi lẽ:

Thứ nhất, theo biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 21/8/2019 thì các bậc tam cấp được xây dựng làm lối đi từ đường HL tới cuối thửa đất số 25 (giáp bức tường ngăn lối đi này nối với lối đi tự của chủ sử dụng đất mở phía sau); điều này chứng tỏ lối đi này không chỉ làm lối đi riêng vào nhà tạm của ông T2 mà còn dùng chung cho các hộ phía sau, trong đó có gia đình bà N. Vì nếu chỉ làm lối đi vào nhà tạm thì ông T2 không cần thiết phải xây dựng bậc tam cấp đến hết phần đất phía cuối của gia đình mình. Việc người dân phía sau đi lại trên lối đi này được thể hiện rõ qua xác minh của Tòa án đối với ông Võ Văn H (tổ trưởng tổ dân phố), ông Phan Hùng T (khu phố trưởng) đại diện cho nhân dân khu phố 4, phường 2, thành phố Vũng Tàu thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 26/8/2019: "Lối đi này được hình thành từ trước năm 1975, là lối đi chung cho các hộ dân sống trên núi, chỉ đến năm 2006, ông T2 mới rào chắn lại, chỉ để cho gia đình bà N đi".

Thứ hai, tại Đơn xin đăng ký nhà đất của bà Vương Kim L (chị của bà N - người cùng chung sống trên thửa đất số 26 với bà N) ngày 27/5/1976 có xác nhận của UBND Cách mạng phường Thắng Tam thì trên sơ đồ của thửa đất đã hình thành lối đi này chung cho các hộ dân.

Thứ ba, khi xây dựng xong căn nhà trên thửa đất số 26, bà Vương Kim L đã lấy số nhà là 62/2 đường HL thể hiện tại Bản kê khai nhà cửa năm 1977 có xác nhận của UBND Cách mạng phường Thắng Tam.

Thứ bốn, tại Biên bản xác định ranh giới ngày 10/8/2006 của UBND phường Y cũng thể hiện giáp ranh thửa đất số 26 là lối đi từ đường HL lên chùa phía sau.

Thứ năm, tại Biên bản đo đạc ranh giới thửa đất có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho thửa đất số 26 có chữ ký giáp ranh thửa 25 (chủ sử dụng - ông Nguyễn Văn T2) thể hiện rõ lối đi thứ nhất này chính là lối đi nhờ (r = 3 m) từ đường HL.

Thứ sáu, khi xây dựng chùa N không xây trên lối đi này, điều này được trên sơ đồ vị trí phục vụ cấp chủ quyền nhà ngày 21/10/2004 và ngôi chùa hiện hữu không làm cản trở việc đi lại trên lối đi này thể hiện trong biên bản xem xét tại chỗ ngày 21/8/2019.

Thứ bảy, ông T2 sử dụng thửa đất số 25 đến năm 1975 thì bị giải tỏa giao lại cho đơn vị quân đội đóng quân, đến năm 1989 thì ông T2 mới được phục hồi Chùa tư nhân (chùa N) và được bàn giao năm 1991; nên trong suốt khoảng thời gian này, ông T2 cho rằng gia đình bà N không sử dụng lối đi này xuống đường HL là không chính xác.

Thứ tám, theo xác nhận của ông T2 thì gia đình bà N được giao 01 chìa khóa cổng để mở cửa vào lối đi này và chìa khóa này được giao lại cho ông T và chỉ khi có đông người qua lại thì ông T2 mới không cho gia đình ông T đi trên lối đi này.

Từ đó, có đủ cơ sở để khẳng định: Lối đi ký hiệu là lô C có diện tích 145.7 m^2 thể hiện trên trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07/11/2018 là lối đi do ông T2 tự mở từ năm 1966 và đã được sử dụng cho việc đi lại của gia đình bà Vương Thị N từ năm 1970 đến khi gia đình bà N sang nhượng cho ông T.

[2.1.4.2] Đối với lối đi thứ hai: Căn cứ vào biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 21/8/2019 thì lối đi này phải đi ngược lên, khoảng cách dài, qua nhiều bất động sản liền kề và khó khăn cho việc đi ra đường công cộng.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy lối đi thứ nhất là thuận lợi nhất và là hợp lý nhất khi mở lối đi từ thửa đất số 26 ra đường công cộng (đường HL).

[2.1.5] Do thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Ngọc T và bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề như phân tích ở trên nên ông T yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 phải mở lối đi ký hiệu là lô C có diện tích 145.7 m^2 thể hiện trên trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07/11/2018 cho gia đình ông T được sử dụng là phù hợp với qui định tại Điều 171 của Luật Đất đai 2013 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[2.2] Do ông Bùi Ngọc T không yêu cầu ông T2 tháo dỡ công trình kiến trúc trên lối đi nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.3] Xét trách nhiệm đền bù của ông Bùi Ngọc T (chủ dụng bất động sản hưởng quyền về lối đi qua) cho ông Nguyễn Văn T2 (chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền) thì thấy:

Theo xác nhận của ông T2 thì: Ông T2 là người sử dụng hợp pháp thửa đất ký hiệu A^{-3}, B^{-3}, C^{-3} và mặt tiền của các thửa đất này là đường Vó Tánh (nay là đường HL); đến năm 1970, ông T2 chia thửa đất ký hiệu B^{-3} thành 02 phần, trong đó một phần sang nhượng cho bà Vương Thị N ký hiệu D^{-3} (nay chính là thửa đất số 26) và 01 phần ký hiệu B^{-3}. Do đó, khi chia tách thửa D^{-3} để sang nhượng cho bà N, thì ông T2 phải có trách nhiệm dành 01 lối đi cần thiết cho gia đình bà N (vì đất của bà N nằm ở phía trong) ra đường công cộng. Bà N chết để lại di sản cho con là ông Trương Công T1 sử dụng. Nay, ông Trương Công T1 (đã chết) tiếp tục chuyển nhượng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T2 cho gia đình ông T, vì vậy gia đình ông T vẫn là người được đi trên lối đi này mà không phải đền bù cho ông T2.

Việc gia đình ông T được đi trên lối đi này, nhưng phần diện tích đất làm lối đi này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2. Khi Nhà nước thu hồi, giải

tỏa phần đất làm lối đi này thì ông T2 là người được nhận tiền đền bù, bồi thường theo quy định.

[2.4] Tại trang 3 thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 897900 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Vương Thị N ngày 29/12/2006; chỉnh lý sang tên ông Bùi Ngọc T ngày 18/01/2017 có thể hiện lối đi ra đường HL rộng 3 m là không phù hợp với lối đi trên thực tế về diện tích và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng hợp pháp thửa số 25 là ông Nguyễn Văn T2. Điều này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thừa nhận có sai sót khi thể hiện trên sơ đồ đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V phải rút kinh nghiệm và tiến hành cập nhật, chỉnh lý biến động lại giấy chứng nhận về Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề (thửa 26, tờ bản đồ số 48) - Quyền về lối đi ký hiệu là lô C có diện tích 145.7 m^2 thể hiện trên trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07/11/2018 khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký của ông Bùi Ngọc T theo đúng quy định tại Điều 95, Điều 171 Luật đất đai 2013.

[3] Về chi phí tố tụng: 6.545.000đ (Sáu triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) ở cấp sơ thẩm và 1.000.000đ (Một triệu đồng) cấp phúc thẩm; nguyên đơn ông T tự nguyện nộp, đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc T được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn T2 phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng; hiện nay ông T2 là nhà tu hành, sinh năm 1936, thuộc đối tượng người già nên được miễn án phí là hoàn toàn phù hợp.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Bùi Ngọc T không phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc T; sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như sau:

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170 và Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 228, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc T về việc: "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải có nghĩa vụ mở lối đi qua ký hiệu là lô C có diện tích 145.7 m^2 (tọa độ 5, 4, 25, 26, 27, 28, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5) thuộc

thửa đất số 25, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường Y, thành phố V; vị trí và tứ cận được thể hiện trên sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 07/11/2018 cho gia đình ông Bùi Ngọc T.

Gia đình ông Bùi Ngọc T được quyền sử dụng hạn chế lối đi ký hiệu là lô C có diện tích 145.7 m^2 (tọa độ 5, 4, 25, 26, 27, 28, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5) thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu được thể hiện trên sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07/11/2018.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền về lối đi qua theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Kiến nghị đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cập nhập, chỉnh lý biến động tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897900 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Vương Thị N ngày 29/12/2006; chỉnh lý sang tên ông Bùi Ngọc T ngày 18/01/2017 về quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề (thửa 26, tờ bản đồ số 48) quyền về lối đi theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Ngọc T tự nguyện chịu, đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn T2.

Hoàn trả lại cho ông Bùi Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006546 ngày 19/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Ngọc T không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007104 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

(Kèm theo là sơ đồ trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 07/11/2018).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp Vũng Tàu;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- THA DS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**