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

Bản án số: 206/2023/DS-PT
Ngày 31-5-2023
V/v tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 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 137/2023/QĐ-PT, ngày 01 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 05 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Hồng T, sinh năm 1972; địa chỉ: số A khu C, Nguyễn Hữu T1, tổ H, ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1996 và ông Bùi Thế V, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: số B L, phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04-10-2022); ông H1 có mặt, ông V vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Bá T2, Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1987; địa chỉ: số E, N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành T3: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18-6-2022); có mặt.

3.2. Ông Huỳnh Tân Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: số F tổ F, khu B T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Tuyết H2, sinh năm 1981; địa chỉ: số A T, tổ D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3.4. Ông Lê Hoàng C, sinh năm 1982; địa chỉ: số A đường C, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1959; địa chỉ: số E, N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H3: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18-6-2022); có mặt.

3.6. Ông Võ Định Q, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề tháng 02-2022, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 04-10-2021, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất có địa chỉ tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC608705, số vào sổ cấp giấy GCN: CS15447, số thửa 351, tờ bản đồ số 51, diện tích 27.935m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC608731, số vào sổ cấp giấy GCN: CS15448, số thửa 352, tờ bản đồ số 51, diện tích 25.657m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC608707, số vào sổ cấp giấy GCN: CS15449, số thửa 353, tờ bản đồ số 51,

diện tích 33.669,7m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC608708, số vào sổ cấp giấy GCN: CS15450, số thửa 355, tờ bản đồ số 51, diện tích 10.000,7m^2. Các thửa đất trên có nguồn gốc bà H nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Tân Đ và bà Nguyễn Tuyết H2 do ông Lê Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01-6-2021. Các phần đất bà H nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H2 đều không thể hiện lối đi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng cho đến hiện nay thì các thửa đất trên đã có lối đi có diện tích hình chữ L với chiều ngang 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài) là 102,0m, chiều thứ hai (cạnh L ngắn) là 63,0 m, nối giữa thửa đất số 212 tờ bản đồ số 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị H3 (chủ sử dụng đất trước đây) đứng tên. Hiện trạng lối đi đã được người mua trước đây là gia đình bà Nguyễn Thị H3 xây gạch cao lên 0,5m, đổ đá xanh, rào kẽm gai và làm cổng rào từ năm 2017 cho đến nay. Nguồn gốc lối đi được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất làm đường đi giữa Bên A (bên bán/chuyển nhượng) là bà Trương Thị Hồng T và Bên B (bên mua/ nhận chuyển nhượng) là ông Nguyễn Thành T3, là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H3, chủ quản lý sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 51. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H được ông Lê Hoàng C giao bản chính hợp đồng mua bán nói trên và cho biết khi ông Đ, bà H3 nhận chuyển nhượng phần đất nói trên thì bên bán đã giao bản chính hợp đồng mua bán này cho ông Đ, bà H3 và đã có lối đi như hiện trạng trên, nay ông C tự giao lại cho bà H để làm cơ sở tiếp tục sử dụng lối đi.

Ngày 07-02-2022, bà T tự ý đến phá cổng rào, chôn trụ đổ bê tông rào kẽm gai ngang lối đi trên không cho bà H vào khu đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H3. Qua xem xét hợp đồng mua bán đất làm đường đi giữa bà Trương Thị Hồng T và ông Nguyễn Thành T3, bà H nhận thấy tại Điều 2 Hợp đồng đã thể hiện giấy mua bán toàn bộ diện tích phần đất lối đi nói trên được hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 550 triệu đồng, ông T3 đã thanh toán cho bà T số tiền 450.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng. Bà H đã yêu cầu bà T tháo dỡ và có thương lượng với bà T để tiếp tục thanh toán khoản tiền ông T3 còn nợ, thậm chí sẽ hỗ trợ thêm cho bà T nhưng bà T vẫn không đồng ý và liên tục đưa người đến để phá cổng rào, chôn trụ đổ bê tông rào kẽm gai.

Để đảm bảo cho bà H và gia đình được tiếp tục sử dụng lối đi thể hiện tại hợp đồng mua bán đất làm đường đi giữa bà Trương Thị Hồng T và ông Nguyễn Thành T3 vào ngày 20-7-2017 và để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, đi lại vào phần đất của bà H. Bà H khởi kiện yêu cầu được mở lối đi qua phần đất của bà Trương Thị Hồng T theo diện tích nêu tại hợp đồng mua bán đất làm đường đi giữa bà Trương Thị Hồng T và ông Nguyễn Thành T3 vào ngày 20-7-2017, cụ thể: hình chữ L với chiều ngang 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài) là 102,0m, chiều thứ hai (cạnh L ngắn) là 63,0m, nối giữa thửa đất số 212 tờ bản đồ số 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Ngọc H đứng tên và yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng lối đi hiện hữu đã được xây

gạch cao lên 0,5m, đổ đá xanh, rào kẽm gai đã được làm cổng rào. Bà H được biết theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ Luật dân sự thì *"...Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu ảnh hưởng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu mở lối đi qua phần đất của bà Trương Thị Hồng T cụ thể như sau: hình chữ L với chiều ngang 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài) có diện tích 102m, chiều thứ hai (cạnh L ngắn) là 63m, nối giữa thửa đất 212 tờ bản đồ số 651, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà H đồng ý thanh toán chi phí mở lối đi cho bà T theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai cập nhật, thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Ngọc H, bà Trương Thị Hồng T để cấp lại theo quyết định, bản án của Toà án.

- Yêu cầu huỷ hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-6-2021 giữa bà Trần Thị Ngọc H với ông Huỳnh Tân Đ.

2. Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Thị Hồng T trình bày:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H do đất này thuộc sở hữu của bà T và được bà T quản lý sử dụng hợp pháp, giữa bà H và bà T không có giao dịch mua bán gì. Sau khi bà H khởi kiện thì bà T có kiểm tra lại hiện trạng thửa đất thì bà T phát hiện bị bà H lấn chiếm khoảng 1,7ha diện tích đất, sau đó bà T đã làm đơn phản tố gửi Toà án đề ngày 20-6-2022. Bị đơn yêu cầu Toà án giải quyết đơn phản tố của bà T. Bị đơn chưa được tiếp cận bất kỳ tài liệu chứng cứ nào liên quan đến vụ việc, sau khi được tiếp cận tài liệu chứng cứ sẽ có văn bản gửi Toà án. Bị đơn sẽ có ý kiến trình bày ý kiến đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau khi được tiếp cận tài liệu chứng cứ. Bị đơn chưa có ý kiến gì với kết quả xem xét thẩm định ngày 31-5-2022, M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 02/2022 ngày 07-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương và Biên bản định giá tài sản ngày 31-5-2022 do chưa được tiếp cận tài liệu chứng cứ liên quan đến vấn đề trên.

3. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành T3 trình bày:

Vào ngày 11-12-2017, ông T3 và bà Nguyễn Thị H3 được thừa kế các thửa đất 351, 352, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 17-01-2018, ông T3 và bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng phần đất có số thửa đất 353, tờ bản đồ 51, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06959. Ông T3 được bà H3 ủy quyền quản lý các phần đất trên. Tiếp giáp với các phần đất của gia đình là đất của bà T, do đất của gia đình ông T3 ở phía sau không có đường đi vào để khai thác mủ cao su nên ông T3 đã nhận chuyển nhượng một phần đất của bà T để làm đường đi vào đất, hai bên có lập giấy mua bán đất vào ngày 20 tháng 7 năm 2017 với những nội dung sau: Diện tích đất sẽ

được chuyển nhượng cho mục đích trên thuộc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 51, với tổng diện tích của thửa đất số 212 là 56,375m^2; địa chỉ thửa đất trên thuộc xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương trong đó diện tích sử dụng chung là: 840m^2; diện tích sử dụng riêng là: 56.375m^2. Diện tích mảnh đất mua bán trên thuộc thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Hồng T. Diện tích đất lối đi tiến hành thỏa thuận mua bán giữa bên A và bên B có hình chữ L, với chiều ngang cố định trên mảnh đất là 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài): 102,0m, chiều thứ hai (cạnh L ngắn) là: 63,0m, Tổng diện tích mảnh đất mua bán là 840m^2 (đã được đo đạc và thống nhất giữa hai bên). Mảnh đất trên được dùng làm con đường trung gian, nối giữa thửa đất số 212 tờ bản đồ số 51, diện tích 56.375m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T với thửa đất số 351 tờ bản đồ số 51, diện tích 27.935m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H3, có bản vẽ minh họa hình mảnh đất L đính kèm. Bằng hợp đồng này, bên bán đồng ý bán phần diện tích đất trên và bên mua đồng ý mua toàn bộ diện tích mảnh đất trên, giá mua bán đã được hai bên thoả thuận là 550.000.000 đồng và không thay đổi vì bất cứ lý do gì. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán: Bên A và Bên B đã cùng thống nhất sẽ thực hiện việc thanh toán tổng giá trị mua bán diện tích đất trên theo 02 đợt, cụ thể như sau: Đợt 1: Thanh toán trước số tiền là 450.000.000 đồng, hình thức thanh toán là tiền mặt. Ngay khi trả tiền sẽ ghi giấy biên nhận cũng chính là hợp đồng mua bán này do các bên và nhân chứng đã thống nhất và cùng ký xác nhận. Đợt 2: Thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho bên bán. Việc thanh toán số tiền của đợt 02 phụ thuộc vào điều kiện bắt buộc là diện tích mảnh đất mua bán giữa bên A và bên B phải được cập nhật tách biệt lập ra khỏi diện tích ban đầu của thửa đất số 212 tờ bản đồ số 51 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, sau khi Bên A đã tiến hành chỉnh lại sổ, hoặc đổi sổ thửa đất như đã cam kết với bên B. Ngoài ra, Bên A và Bên B sẽ cùng tiến hành làm lại biên bản hoặc hợp đồng xác nhận lại hiện trạng và chủ quyền của diện tích mảnh đất mua bán nêu trên để tạo điều kiện cho bên B làm sổ cho mảnh đất mua bán nêu trên (cập nhật mới nhất) theo đúng quy định của pháp luật. Ngay sau khi nhận tiền thanh toán đợt I, bên A và bên B cùng ký hợp đồng này và bên A chuyển giao các giấy tờ đã công chứng đầy đủ (hoặc sao y chứng thực) còn thời hạn trong vòng 06 tháng do bên B yêu cầu.

Sau khi các bên ký hợp đồng mua bán đất làm đường đi ngày 20 tháng 7 năm 2017 với bà T thì ông T3 không thể liên hệ được với bà T để làm các thủ tục tiếp theo như thoả thuận. Đến năm 2019, bà Nguyễn Thị H3 đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho ông Huỳnh Tân Đ và ông Đ cũng được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đó. Ông T3 cũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa ông T3 với ông Đ để ông Đ làm lối đi vào các phần đất đã nhận chuyển nhượng, ông T3 đã giao lại toàn bộ hồ sơ, giấy tờ cho ông Đ cũng như diện tích lối đi trên. Sau đó, ông Đ có chuyển nhượng lại toàn bộ khu đất trên cho bà Trần Thị Ngọc H.

Nay để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình, ông T3 có đơn yêu cầu độc lập khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20 tháng 7 năm 2017 giữa ông T3 với bà Trương Thị Hồng T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa ông T3 với ông Huỳnh Tân Đ do các hợp đồng trên không đúng quy định của pháp luật, không có công chứng, không đủ hạn mức tách thửa đất nông nghiệp. Những vấn đề cụ thể, ông T3 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20 tháng 7 năm 2017 giữa ông T3 với bà Trương Thị Hồng T. Buộc bà T phải trả cho ông T3 số tiền là 450.000.000 đồng (bằng chữ là bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa ông T3 với ông Huỳnh Tân Đ. Ông T3 không yêu cầu gì khác đối với ông Đ.

4. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Bà H3 thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông T3 như trên, thống nhất yêu cầu khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20 tháng 7 năm 2017 giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Trương Thị Hồng T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa Nguyễn Thành T3 với ông Huỳnh Tân Đ do các hợp đồng trên không đúng quy định của pháp luật, không có công chứng, không đủ hạn mức tách thửa đất nông nghiệp. Buộc bà T phải trả cho ông T3 số tiền là 450.000.000 đồng (bằng chữ là bốn trăm năm mươi triệu đồng), không có ý kiến gì khác.

5. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng C trình bày:

Ông Lê Hoàng C là người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Tân Đ và bà Nguyễn Tuyết H2 theo hợp đồng uỷ quyền ngày 09-9-2019. Đến ngày 01-6-2021, ông C đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Tân Đ và bà Nguyễn Tuyết H2 để ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Ngọc H đối với các thửa đất tại xã L, huyện B và bà H đã được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông C không có biết các thông tin, nguồn gốc gì liên quan đến các thửa đất tranh chấp. Ông C không có ý kiến gì về việc tranh chấp lối đi, mở lối đi, tranh chấp hợp đồng mua đất làm đường đi giữa bà Trần Thị Ngọc H và bà Trương Thị Hồng T, yêu cầu độc lập và các yêu cầu khởi kiện khác, do ông C chỉ là người đại diện theo uỷ quyền cho ông Huỳnh Tân Đ và bà Nguyễn Tuyết H2, ông C đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Định Q trình bày:

Ông Võ Định Q là chồng của bà H, ông Q thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà H, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

7. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn Q1 trình bày:

Ông Q1 có làm chứng việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Trương Thị Hồng T, mua đất làm đường đi toạ lạc tại xã L, huyện B, có chứng kiến hai bên giao nhận số tiền là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31-5-2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, phần đất tranh chấp như sau: Phần đất tranh chấp (lối đi) thuộc một phần thửa đất 212, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: đá xanh, hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai giữa ranh thửa đất số 212 và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 51 (nguyên đơn không tranh chấp); hàng rào giáp đường nhựa có kết cấu móng gạch xây tô hai mặt có diện tích 15m^2. Tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 02/2022 ngày 07-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 836,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 212, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 31-5-2022, kết quả như sau: Về đất trồng cây lâu năm có trị giá: đất khu vực 2, vị trí 1 là 145.000 đồng/m^2; đất khu vực 2, vị trí 2 là 115.000 đồng/m^2; hàng rào trụ bê tông, lưới kẽm gai: 65.000 đồng/m^2; hàng rào gạch xây tô hai mặt: 679.000 đồng/m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc H với ông Huỳnh Tân Đ, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với đối với bị đơn bà Trương Thị Hồng T về tranh chấp hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2017 giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Trương Thị Hồng T, yêu cầu bà Trương Thị Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành T3 số tiền là 450.000.000 đồng và tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-2019 giữa ông Nguyễn Thành T3 với ông Huỳnh Tân Đ. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt không lý do; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đối với bị đơn bà Trương Thị Hồng T việc tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

- Buộc bà Trương Thị Hồng T mở lối đi cho bà Trần Thị Ngọc H đối với phần đất có diện tích 836,5m^2 (đất trồng cây lâu năm) trong đó có 796,5m^2 đất trồng cây lâu năm, 40m^2 thuộc HLATĐB; có tứ cận và kích thước như sau: cạnh

hướng Bắc có ký hiệu 37–E giáp đường liên xã L - An Lập N có chiều ngang 05m, cạnh hướng Bắc có ký hiệu D-C có chiều dài là 8,67m, cạnh hướng Bắc có ký hiệu C-B có chiều dài là 51,99m, cạnh hướng Tây có ký hiệu E-D có chiều dài là 89,47m, cạnh hướng Tây có ký hiệu B-A có chiều ngang là 05m, cạnh hướng Đông có ký hiệu 37-38 (tiếp giáp thửa 379) có chiều dài là 100,78m, cạnh hướng Nam có ký hiệu 38-39 (tiếp giáp thửa 16) có chiều dài là 47,16m, cạnh hướng Nam có ký hiệu 39-A (tiếp giáp thửa 351) có chiều dài là 15,22m, thuộc một phần thửa đất 212, tờ bản đồ 51 toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS15451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19-10-2021 cấp cho bà Trương Thị Hồng T (có bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trương Thị Hồng T số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đối với tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc H với ông Huỳnh Tân Đ.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 đối với bị đơn bà Trương Thị Hồng T về tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2017 giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Trương Thị Hồng T, yêu cầu bà Trương Thị Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành T3 số tiền là 450.000.000 đồng và tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-2019 giữa ông Nguyễn Thành T3 với ông Huỳnh Tân Đ.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10-11-2022 và ngày 18-11-2022 bị đơn bà Trương Thị Hồng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa

thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Hồng T, Luật sư Lê Bá T2 phát biểu quan điểm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H yêu cầu mở lối đi qua phần đất của bà Trương Thị Hồng T có hình chữ L, chiều ngang 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài) 102m, chiều dài thứ hai (cạnh L ngắn) 63m, nối giữa thửa đất 212 tờ bản đồ số 51, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương là không có cơ sở, bởi vì: Bà H khởi kiện yêu cầu được mở lối đi qua phần đất của bà T theo diện tích tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2017 giữa bà T và ông T3 và yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ ngày 14-6-2021. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất đã ký ngày 20-7-2017 giữa ông T3 và bà T, buộc bà T trả cho ông T3 số tiền: 450.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất đã ký ngày 28-06-2019 giữa ông T3 và ông Đ". Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm thì bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-6-2021 giữa bà H và ông Đ, ông T3 cũng rút toàn bộ yêu cầu độc lập và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với các yêu cầu đó. Tuy bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông T3 đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập, nhưng giữa bà T và ông T3, ông T3 và ông Đ vẫn còn tồn tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất: chiều ngang 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài) 102m, chiều dài thứ hai (cạnh L ngắn) 63m, tổng chiều dài lối đi là: 165m, diện tích lối đi là 836,5m^2, trùng với phần đất mà bà H yêu cầu mở lối đi qua phần đất của bà T, trên đất đang có tài sản của ông T3 và bà T gồm: đá xanh, hàng rào trụ bê tông, hàng rào dây kẽm gai và hàng rào có móng gạch xi-măng. Hiện tại, phần đất này đang được bà T quản lý và sử dụng, trường hợp một trong các bên khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, tranh chấp tài sản trên đất thì sẽ xảy ra tranh chấp ngay chính phần đất mà bà H yêu cầu mở lối đi. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đúng vị trí lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào được coi là thuận tiện, hợp lý và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản có mở lối đi: Thửa đất 212 tờ bản đồ số 51 của bà T, mặt trước là tiếp giáp đường liên xã L - A, mặt sau tiếp giáp thửa đất 351 của bà H, chiều dài khoảng 290m, chiều sâu khoảng 100m. Việc bà H yêu cầu mở lối đi hình chữ L, chiều ngang 05m, chiều dài thứ nhất (cạnh L dài) 102m, chiều dài thứ hai (cạnh L ngắn) 63m, tổng chiều dài lối đi là: 165m, diện tích lối đi là 836,5m^2 là không hợp lý. Tại đơn kháng cáo và lời trình bày của bị đơn đã xác định ngoài giáp thửa đất 212 của bà T, thì các thửa đất 351, 352, 353, 355 của bà H còn tiếp giáp các thửa đất liền kề khác gồm: thửa số 16, 286, 420, 150, cùng thuộc tờ bản đồ số 51. Nếu mở lối đi qua các bất động sản này sẽ ít gây thiệt hại hơn nhiều so với việc mở lối đi qua phần đất của bị đơn. Giả sử mở lối đi qua phần đất của bà T thuộc thửa 212, tờ bản đồ 51, nhưng ở các vị trí khác, cùng mặt đường theo yêu cầu của bà H với chiều ngang là 05m, chiều dài hết đất thì diện tích mở lối đi cũng chỉ khoảng 500m^2. Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thì cần phải xem xét

đến: Lối đi hợp lý trên phần đất của chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền; lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi; vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lối đi có chiều ngang 05m và chiều dài 165m là không hợp lý. Theo lời nguyên đơn trình bày "*cần thiết phải thu hoạch và chăm sóc mủ cây cao su phía các thửa đất của nguyên đơn, do đó cần không gian để chở phân bón cũng như khai thác mủ cao su"*. Như vậy, nếu xét theo nhu cầu của nguyên đơn và căn cứ theo quy định pháp luật cũng như nhu cầu sử dụng lối đi thực tế thì chiều rộng phần đất mở lối đi mà Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên 05m và chiều dài 165m là đang gây thiệt hại và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp của bị đơn. Vì nếu chiều ngang 02m và chiều dài 100m thì diện tích mở lối đi chỉ là khoảng 200m^2, chứ không mất diện tích quá lớn đến 836,5m^2. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31-5-2022, Biên bản xác minh ngày 05-4-2022, Công văn số 1595/CNVPĐKĐĐ ngày 12-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Mảnh trích lục địa chính đo đạc có chỉnh lý số 02-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B và lời trình bày của nguyên đơn để xác định lối đi qua phần đất của bà T với diện tích 836,5m^2 là không hợp lý, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31-5-2022, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp, không xác minh một cách đầy đủ, khách quan cũng như chưa xem xét đến đặc điểm, vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi cụ thể đối với các thửa đất của bà H (351, 352, 353 và 355) và các thửa đất liền kề. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 31-5-2022 xác định giá trị tài sản tranh chấp là không hợp lý: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 31-5-2022 của Hội đồng định giá tài sản, chi phí đền bù là: 131.477.500 đồng và việc nguyên đơn đồng ý thanh toán 800.000.000 đồng cho bị đơn là không hợp lý. Trên thực tế, phần đất trên được bà T và ông T3 giao dịch theo Hợp đồng mua bán ngày 20-7-2017 có giá trị là: 550.000.000 đồng. Từ ngày 20-7-2017 cho đến 31-5-2022, ngày có Biên bản định giá tài sản là 05 năm, mà chỉ xác định giá trị, chi phí đền bù là 131.477.500 đồng. Được biết, hiện tại giá trị phần đất mà bà H yêu cầu mở lối đi khoảng 3.600.000 đồng/m^2, giá trị theo thị trường tại thời điểm định giá khoảng 3.000.000.000 đồng. Theo nguyên tắc thì việc định giá phải xác định theo giá của tài sản đó trên thị trường tại thời điểm định giá. Hội đồng định giá tài sản cần phải căn cứ vào giá trị tài sản giao dịch, chuyển nhượng thực tế tại địa phương để xem xét định giá phần tài sản cần định giá. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm vẫn căn cứ vào kết quả định giá của các Hội đồng định giá tài sản được áp dụng theo khung bảng giá của Ủy ban nhân dân, dẫn đến kết quả định giá thấp hơn nhiều so với giá thị trường, gây thiệt hại lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án khi chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chưa xác định đúng quan hệ tranh chấp; không đưa chủ sử dụng đất thửa 379, tờ bản đồ số 51 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm những nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Tố tụng sự 2015 về quyền của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại Điều 76 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Bản án số 35/2022/DSST ngày 30-9-2022 chưa đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Từ những quan điểm trên, kính đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Hồng T: Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng mở lối đi qua phần đất của bà T thuộc thửa 212, tờ bản đồ 51, nhưng ở các vị trí khác, cùng mặt đường theo yêu cầu của bà H với chiều ngang là 05m, chiều dài hết đất bà H là 100m với diện tích mở lối đi khoảng 500m^2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đại diện bị đơn ông Bùi Xuân V1 vắng mặt nhưng có ông Nguyễn Xuân H1 đại diện tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tân Đ, bà Nguyễn Tuyết H2, ông Lê Hoàng C và ông Võ Định Q có đơn xin vắng mặt. Do vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[1.2] Đối với đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 29-9-2022 của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn nhưng không có lý do chính đáng, đồng thời do đây là phiên tòa xét xử lần thứ hai nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[1.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 04-8-2022, Toà án nhận được phản tố của bà T về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn bà H, bà T cho rằng bà H lấn đất của bà T với diện tích khoảng 1,7ha đất tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm,

bắt buộc phải qua thủ tục hoà giải cơ sở theo quy định của Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, bà T không tiến hành thủ tục bổ sung đơn phản tố theo yêu cầu của Toà án cấp sơ thẩm. Ngoài ra, ngày 04-8-2022, Toà án nhân dân huyện B đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải đối với vụ án trên, tuy nhiên bị đơn không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ đúng giờ và sau phiên họp, hoà giải, bị đơn mới nộp đơn phản tố và đơn phản tố bà T trình bày không rõ nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể vấn đề gì và vụ án đã chuyển sang giai đoạn xét xử sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào khoản 6 Điều 72, khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn phản tố của bà T không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận thụ lý, giải quyết trong vụ án này là phù hợp, bị đơn bà T có quyền khởi kiện bà H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) bằng một vụ án khác.

[1.4] Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu con đường đi ngày 14-6-2021 giữa bà Trần Thị Ngọc H với ông Huỳnh Tân Đ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T3 rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bị đơn bà Trương Thị Hồng T về việc tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2017 giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Trương Thị Hồng T; về yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả cho ông T3 số tiền là 450.000.000 đồng và tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-2019 giữa ông Nguyễn Thành T3 với ông Huỳnh Tân Đ. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H; đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3 theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp. Những phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[1.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn có đơn yêu cầu định giá lại giá tài sản nhưng không đến làm việc tại Tòa án để tạm ứng chi phí tố tụng, không tham gia phiên tòa nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu định giá lại của bị đơn là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu định giá lại tài sản ngày 05-4-2023 và Tòa án đã tiến hành trưng cầu Hội đồng định giá tiến hành định giá lại tài sản theo Biên bản định giá ngày 17-5-2023. Đến ngày 19-5-2023, đại diện bị đơn tiếp tục có đơn yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản. Đồng thời, tại phiên tòa ngày 26-5-2023, đại diện bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành việc đo đạc, xem xét, thẩn định tại chỗ. Xét thấy, yêu cầu của đại diện bị đơn là không phù hợp với quy định tại Điều 259 và Điều 304 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, đại diện bị đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử Chứng thư thẩm định giá số 73/05/23/CTTĐG.AP ngày 25/5/2023 của Công ty cổ phần T4 xác định đất tranh chấp trị giá 2.720.000 đồng/m^2, tổng giá trị đất tranh chấp là 2.166.480.000 đồng. Tuy nhiên, việc trưng cầu Công ty cổ phần T4 không có sự thống nhất thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn và tại phiên tòa bị đơn không đồng ý với giá đã thẩm định trên nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem

xét kết quả thẩm định giá này theo quy định tại Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 04-10-2021, bà Trần Thị Ngọc H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất cùng toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15447, số thửa 351, tờ bản đồ số 51, diện tích 27.935m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15448, số thửa 352, tờ bản đồ số 51, diện tích 25.657m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15449, số thửa 353, tờ bản đồ số 51, diện tích 33.669,7m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15450, số thửa 355, tờ bản đồ số 51, diện tích 10.000,7m^2. Nguồn gốc các thửa đất này là do bà Nguyễn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tân Đ, sau đó ông Huỳnh Tân Đ cùng vợ là bà Nguyễn Tuyết H2 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Ngọc H do ông Lê Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các thửa đất số 351, 352, 353, 355, cùng thuộc tờ bản đồ số 51 của bà H tiếp giáp với nhau nhưng không có lối đi và thửa đất số 351 của bà H tiếp giáp với thửa đất số 212, thuộc tờ bản đồ số 51 toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương do bà Trương Thị Hồng T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trương Thị Hồng T ngày 19-10-2021.

Xét thấy, theo Biên bản xác minh ngày 05-4-2022 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện B (bút lục 90) thể hiện: các thửa đất 351, 352, 353, 355 thuộc tờ bản đồ 51, toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương mà bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiếp giáp lối đi nào khác ngoài lối đi các bên đang tranh chấp. Theo Công văn số 1595/CNVPĐKĐĐ ngày 12-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (bút lục 464) có nội dung: Căn cứ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Ngọc H thì các thửa đất 351, 352, 353, 355, thuộc tờ bản đồ 51 không tiếp giáp đường giao thông nằm trong Quyết định số 1354/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện B về phê duyệt danh mục đặt, đổi tên đường các tuyến đường xã, thị trấn trên địa bàn huyện B. Do đó, có căn cứ xác định các thửa đất số 351, 352, 353, 355, cùng thuộc tờ bản đồ số 51, toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương mà bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề không có lối đi. Phần diện tích nguyên đơn bà H yêu cầu Toà án mở lối đi có hiện trạng theo Mảnh trích lục địa chính đo đạc có chỉnh lý số 02-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B có tổng diện tích 836,5m^2 thuộc một phần thửa đất 212, tờ bản đồ 51, toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có cạnh chiều ngang tiếp giáp đường L xã L - A Nhựa của thửa đất 212, tờ bản đồ 51, tại tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương là 288,68m. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định phần diện tích 836,5m^2 nguyên đơn yêu cầu mở lối đi cũng trùng với lối đi mà các bên đã sử dụng từ trước đến thời điểm bà T xây hàng rào. Đồng thời, phần diện tích lối đi này cũng chính là diện tích lối đi mà bị đơn bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T3 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị

H3) theo "Hợp đồng mua bán đất để làm đường đi cho bên B (bên mua)" ngày 20/7/2017 (bút lục 148-152); sau đó, ông Trung chuyển n lại cho ông Huỳnh Tân Đ theo "Hợp đồng bán/chuyển nhượng sở hữu con đường đi cho bên B (bên mua)" ngày 28/6/2019 (bút lục 145-147) và ông Đ chuyển nhượng tiếp cho bà Trần Thị Ngọc H ngày 14/6/2021 theo "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu con đường đi" (bút lục 143). Chính vì có sự thỏa thuận về con đường đi này nên bà H mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ. Về diện tích lối đi thực tế mà nguyên đơn đang tranh chấp mà ông Nguyễn Thành T3 (đại diện của bà Nguyễn Thị H3) thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T theo "Hợp đồng mua bán đất để làm đường đi cho bên B (bên mua)" ngày 20/7/2017 (bút lục 148-152), đã được bà Nguyễn Thị Hồng t bỏ tiền để đổ đất, xây gạch cao lên 0,5m, đổ đá xanh, rào kẽm gai, nâng cấp con đường như hiện trạng vào năm 2017 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay mà không ai có ý kiến, cũng không bị tranh chấp. Lối đi này có ranh mốc cụ thể rõ ràng, nằm giữa hàng rào của đất bà H và bà T. Do vậy, nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích tổng cộng là 836,5m^2 thuộc một phần thửa đất 212, tờ bản đồ 51, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 171, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 245 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí đền bù: Tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Do nguyên đơn bà H là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua nên phải có nghĩa vụ đền bù chi phí giá trị mở lối đi cho chủ sở bất động sản chịu hưởng quyền là bà T theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 31-5-2022 của Hội đồng định giá tài sản xác định: đất trồng cây lâu năm khu vực 02, vị trí 01 có giá 145.000 đồng/m^2; khu vực 2, vị trí 2 có giá 115.000 đồng/m^2; hàng rào gạch xây tô có giá 679.000 đồng/m^2. Chi phí đền bù được tính như sau: (diện tích đất 836,5m^2 x 145.000 đồng/m^2 = 121.292.500 đồng) + (hàng rào gạch xây tô 15m^2 x 679.000 đồng/m^2 = 10.185.000 đồng) = 131.477.500 đồng.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 17-5-2023 của Hội đồng định giá tài sản tại cấp phúc thẩm xác định: đất nông nghiệp trị giá 300.000 đồng/m^2 x 836,5m^2 = 250.950.000 đồng; hàng rào gạch xây tô trị giá 779.000 đồng/m^2 x 15m ^{2}= 11.685.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 262.635.000 đồng.

Tại thời điểm ông T3 (đại diện của bà Nguyễn Thị H3) nhận chuyển nhượng lối đi từ bà T diện tích 840m^2 với giá 550.000.000 đồng, ông T3 đã thanh toán cho bà H số tiền 450.000.000 đồng tương đương với 81,81% giá trị lối đi. Do vậy, nếu trừ đi giá trị ông T3 đã thanh toán cho bà T là 81,81% x 250.950.000 đồng = 175.778.351 đồng thì bà H chỉ còn phải thanh toán cho bà T số tiền là 75.171.648 đồng + giá trị hàng rào là 11.865.000 đồng = 87.036.648 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà H tự nguyện thanh toán

phần đất và giá trị tài sản trên đất cho bị đơn số tiền 800.000.000 đồng. Xét việc tự nguyện thanh toán đền bù của nguyên đơn cho bị đơn là có lợi cho bị đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Sau khi có án sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo đối với phần quyết này. Vì vậy, nguyên đơn bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn bà T giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi với số tiền là 800.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Hồng T là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với những nhận định trên nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị Hồng T phải chịu chi phí định giá tại cấp phúc thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trương Thị Hồng T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Hồng T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Trương Thị Hồng T phải chịu chi phí định giá số tiền là 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Hồng T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009506 ngày 25-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. 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)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền