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

Bản án số: 10/2019/DS-PT
Ngày 19-02-2019
V/v tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 258/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: A11, khu phố C, phường L, thị xã T, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Oai H, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 5/2 khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh B (Giấy ủy quyền ngày 21/9/2017); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH C; địa chỉ: đường ĐT 747, tổ 2, khu phố 8, phường U, thị xã T1, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lin Ching C, sinh năm 1968, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Tấn T, sinh năm 1981, địa chỉ: Số 78A, Đại lộ B, tổ 4, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018); có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH C.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- *Đại diện nguyên đơn, ông Nguyễn Oai H trình bày*: Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 5.620,9m^2 thuộc thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 11 tại xã P, thị xã T1, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02174 do UBND thị xã T1 cấp ngày 11/3/2015. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp: Phần đất vỉa hè đường nhựa Cụm công nghiệp P1 (là đường D1B);

- Hướng Tây giáp: Thửa đất 112, 124 (trụ sở UBND xã P);

- Hướng Nam giáp: Thửa 143, 124 (trụ sở Trung tâm Văn hóa xã P);

- Hướng Bắc giáp: Thửa đất số 103 của ông Huỳnh Tấn H.

Đất có nguồn gốc do bà Hậu nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị K vào ngày 28/11/2014, trước và sau thời điểm nhận chuyển nhượng thì sơ đồ thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định vị trí giáp đường nhựa. Khoảng tháng 3/2015, bà Hậu phát hiện có người xây hàng rào, bà H đã có đơn gửi UBND xã P và gửi UBND thị xã T1 yêu cầu ngăn chặn việc xây dựng hàng rào chắn lối đi vào thửa đất của bà H. Ngày 10/8/2015, UBND thị xã T1 trả lời bằng Công văn số 4276/UBND-TD cho rằng việc xây hàng rào của Cụm Công nghiệp P1 là không lấn chiếm đất của bà H. Tại thời điểm này, bà H mới biết là phần đường nhựa xác định theo sơ đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường D1B thuộc Cụm Công nghiệp P1 - Chủ đầu tư là Công ty TNHH C. Theo nội dung công văn trên thì việc Công ty C xây dựng tường rào bao quanh cụm công nghiệp là phù hợp và đề nghị bà Hậu có đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Do vậy, bà Hậu khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH C là chủ đầu tư Cụm Công nghiệp P1 tháo dỡ hàng rào tường xây gạch block và mở lối đi cho bà có diện tích 160m^2, bà H thanh toán toàn bộ giá trị đất và tài sản trên đất cho Công ty TNHH C với giá trị theo Biên bản định giá ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T1.

- *Đại diện bị đơn ông Lin Ching C (thông qua phiên dịch ông Phạm Văn C) trình bày:*

Công ty TNHH C là chủ đầu tư Cụm Công nghiệp P1, dự án Cụm Công nghiệp P1 được UBND tỉnh B phê duyệt theo Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 11/6/2007 với nội dung thiết kế quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiếp theo là Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 31/5/2010 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu Cụm Công nghiệp P1 rất rõ ràng. Để đảm bảo an toàn tài sản cũng như tính mạng con người, tránh tình trạng tranh chấp không đáng có về sau, cũng như những hoạt động kinh doanh buôn bán của

người dân làm ảnh hưởng đến việc quản lý cụm công nghiệp, Công ty TNHH C bắt buộc phải xây dựng tường rào bao quanh cụm công nghiệp. Vị trí phần đất tranh chấp bà H yêu cầu mở lối đi là phần đất giáp con đường D1B là con đường nội bộ và là con đường chính vào cụm công nghiệp, do đó lượng xe cộ qua lại rất nhiều chủ yếu là các xe có trọng tải lớn như xe container, xe tải, xe du lịch, xe mô tô, xe gắn máy... nên không đảm bảo an toàn về người và tài sản của gia đình bà H. Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/3/2015, trong khi đó Cụm Công nghiệp P1 được phê duyệt ngày 31/5/2010, cho nên trước khi nhận chuyển nhượng thì bà H đã biết được đường D1B là đường nội bộ của cụm công nghiệp chứ không phải đường đi chung nên bà H yêu cầu mở lối đi là không có căn cứ vì nếu mở lối đi thì ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng của cụm công nghiệp đã được phê duyệt. Công ty TNHH C không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *UBND thị xã T1 xác định:* Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01274 ngày 11/3/2015 cho bà H thuộc thửa đất số 1112 được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định tại khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tết thi hành một số điều của Luật Đất đai; đường D1B là đường giao thông nội bộ của cụm công nghiệp, tuyến đường này do chủ đầu tư là Cụm Công nghiệp P1 mở đường theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DSST ngày 06/9/2018, Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh B đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn Công ty TNHH C như sau:

- Buộc Công ty TNHH C phải mở lối đi diện tích 160m^2 là một phần của vỉa hè đường D1B thuộc Cụm công nghiệp P1, xã P, thị xã T1, tỉnh B (theo sơ đồ vị trí kèm theo bản án);

- Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sảntrên đất cho Công ty TNHH C số tiền là: 818.280.000 đồng.

- Sau khi thanh toán xong số tiền trên cho bị đơn, bà Nguyễn Thị H được quyền tháo dỡ diện tích tường gạch block với diện tích ngang 21,8m, cao 2,25m đã xây dựng trên thửa đất để mở lối đi và được quyền sở hữu 02 cây dầu, 02 cây sao trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi tuyên án, ngày 17/9/2018, bị đơn Công ty TNHH C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đồng thời, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1 có kháng nghị số 30/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/9/2018 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Phần đất của nguyên đơn bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, con đường nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở đường là thuận lợi nhất, tuy nhiên diện tích nguyên đơn yêu cầu quá lớn, chỉ có cơ sở xem xét yêu cầu của nguyên đơn chừa một lối đi hợp lý ngang 04m x 08m = 32m^2. Đường D1B là đường nội bộ của Cụm công nghiệp P1, bị đơn đã xây dựng tường rào bao quanh, khi bị đơn được duyệt dự án đã thực hiện việc giải tỏa đền bù đối với phần diện tích làm con đường này. Do đó, nguyên đơn phải có trách nhiệm hỗ trợ bị đơn một phần giá trị quyền sử dụng đất của đường D1B để sử dụng con đường này. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 5.620,9m^2 thuộc thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 11 tại xã P, thị xã T1, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02174 do UBND thị xã T1 cấp ngày 11/3/2015. Thửa đất này của bà H không có lối đi ra ngoài đường công cộng do bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác liền kề, cụ thể: Hướng Đông giáp phần đất vỉa hè đường nhựa Cụm công nghiệp P1 (là đường D1B); hướng Tây giáp thửa đất 142 (UBND xã P) và thửa 124 (thửa 124 kết nối với đường ĐT 742 bằng đường giao thông nông thôn chiều ngang 3.5m; hướng Bắc giáp thửa 1219 của bà Nguyễn Thị B và thửa 1220 của ông Huỳnh Tấn H (02 thửa đất này giáp đường nội bộ N6A của Cụm Công nghiệp P1); phía Nam giáp thửa 143, 135 (đất quy hoạch của Trung tâm Văn hóa xã P). Do đó, bà H có quyền yêu cầu chủ sở hữu các bất động sản liền kề mở lối đi ra đường công cộng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự: *"Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ"*.

[3] Tuy nhiên, việc bà H yêu cầu mở lối đi ra đường nhựa D1B của Cụm Công nghiệp xã P1 là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ: Đường nhựa D1B thực chất là đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, không

phải là lối đi công cộng như quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, bị đơn đã bỏ chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí để làm đường và đã xây dựng tường rào bằng gạch Block dọc theo đường này bảo vệ an ninh trật tự cho Cụm Công nghiệp P1 theo quy hoạch đã được UBND tỉnh B phê duyệt năm 2010 nên nếu mở lối đi qua đường này thì sẽ ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng của Cụm Công nghiệp, gây thiệt hại lớn cho bị đơn. Thực tế cũng không có bất động sản của các chủ sở hữu khác mở lối đi qua đường D1B. Mặt khác, theo Biên bản xác minh ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B tại UBND xã P, thị xã T1 thì ngoài việc mở lối đi qua đất của bị đơn thì nguyên đơn còn có quyền yêu cầu mở lối đi qua các bất động sản liền kề khác như thửa 124 ra đường giao thông nông thôn kết nối với đường DT 742; thửa 1219, 1220 ra đường N6A (*được xem như đường công cộng vì có nhiều mặt tiền của các bất động sản khác mở ra đường này*). Do đó, Tòa án nhân dân thị xã T1 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn phải mở lối đi có diện tích 160m^2 là một phần của vỉa hè đường D1B thuộc Cụm Công nghiệp P1, xã P, thị xã T1 cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa cho rằng nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi là thuận lợi nhất nhưng do đường D1B là đường nội bộ của Cụm Công nghiệp P1 nên nếu bị đơn sử dụng đường D1B thì phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của đường này. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định không đủ chi phí để bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của đường D1B để sử dụng đường này. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đề nghị trên của đại diện Viện Kiểm sát.

[5] Kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1 là có căn cứ nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Công ty TNHH C không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH C và Quyết định kháng nghị số 30/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/9/2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1, tỉnh B.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DSST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh B như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn Công ty TNHH C.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 300.000 đồng (bà trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền 1.470.000 đồng (một triệu bốn trăm bày mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0013318 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1 trả lại cho bà H số tiền 1.170.000 đồng (một triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

2.3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản và thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp đủ.

3. Về án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1 trả lại cho Công ty TNHH C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0014400 ngày 19/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (19/02/2019)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B;
- TAND thị xã T1;
- Chi cục THADS thị xã T1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng