

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2019/DS-PT
Ngày 13-3-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(yêu cầu mở lối đi)

**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 Nguyễn Ngọc Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung;
Ông Nguyễn Văn Tài.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khương Minh Trí - 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.

Ngày 13 tháng 3 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 265/2018/TLPT-DS ngày 03/12/2018 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (yêu cầu mở lối đi)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vòng Nhật C, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 153/2A, khu phố Đông An, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thúc Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 26/11, khu phố Tây, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019). Có mặt.

- *Bị đơn:* Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp B; địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Đại T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, thành phố M, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 02/2019/UQ-IDC ngày 09/01/2019). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thanh U, sinh năm 1981, địa chỉ: Số 153/2A, khu phố Đông An, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 82, đường số 9, khu Trung tâm Hành chính thị xã D, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2017. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vòng Nhật C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đinh Văn T thống nhất trình bày: Ông Vòng Nhật C và bà Trần Thị Thanh U là chủ sử dụng đất diện tích 2.074,7m² thuộc thửa 2159, tờ bản đồ 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20151, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/02/2017, đất tọa lạc tại khu phố Đông An, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Toàn bộ diện tích đất của ông C và bà U bị vây bọc không có lối ra, bất động sản vây bọc là toàn bộ thửa 1996 thuộc quy hoạch công viên cây xanh của dự án đầu tư do Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp B (sau đây gọi tắt là Công ty B) được phê duyệt và hiện nay bị đơn đang trực tiếp quản lý. Theo hiện trạng sử dụng đất thể hiện thì khoảng cách gần nhất từ đất của nguyên đơn ra lối đi công cộng phải đi qua thửa 1996 có chiều dài khoảng 39m. Do không có lối đi vào đất nên nguyên đơn không thể canh tác và không thực hiện được các quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất. Tại khoản 1, Điều 254 Bộ Luật Dân sự 2015 và khoản 1 Điều 171 Luật Đất đai 2013 quy định “bất động sản bị vây bọc không có lối đi thì được quyền yêu cầu mở lối đi”, đồng thời diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi bị đơn đang quản lý hiện nay là đất trống, bị đơn không sử dụng nên đã vi phạm chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương đề ra vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi qua thửa đất số 1996 với diện tích yêu cầu mở lối đi theo đo đạc thực tế là 160,8m² (rộng 5m, chiều dài một bên là 33,35m và bên còn lại là 32,17m) tương ứng với phần ký hiệu B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý ngày 26/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hồ Đại T thống nhất trình bày: Năm 2017, ông Vòng Nhật C nhận chuyển nhượng thửa đất 2159 tọa lạc tại khu phố Đông An, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, khi nhận chuyển nhượng ông C đã biết đất nhận chuyển nhượng nằm phía trong thửa đất 1996 thuộc dự án do Tổng công ty đầu tư và phát triển công nghiệp B làm chủ đầu tư và không có đường đi vào. Phần đất ông C nhận chuyển nhượng có nguồn gốc của hộ dân trước đây nằm trong quy hoạch dự án Khu Dân cư Đông An do Công ty B làm chủ đầu tư, chủ đất cũ thuộc một trong số các hộ dân không chấp hành chủ trương di dời để bàn giao mặt bằng theo quy định. Do đó, sau này Công ty B đã quyết định đưa phần diện tích trên vào quy hoạch làm đất cây xanh để tạo điều kiện cho các hộ dân tiếp tục hoạt

động sản xuất nông nghiệp. Hiện nay Công ty B cũng không cản trở gì ông C trong việc sử dụng đất, đồng thời theo Công ty B được biết đất ông C hiện nay có giáp ranh một số hộ dân mà đất của những hộ dân này đã được đưa ra khỏi quy hoạch cây xanh nhưng ông C không khởi kiện một trong số những hộ dân này để yêu cầu mở lối đi mà lại yêu cầu Công ty B mở lối đi trên đất quy hoạch là không phù hợp. Theo quy hoạch đã được phê duyệt, thửa đất 1996 này là đất trồng cây xanh, do đó Công ty B không thể chuyển nhượng cho ông C được vì không có cơ sở để hoàn tất các thủ tục pháp lý trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ để chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh U do ông Đinh Văn T làm người đại diện theo ủy quyền thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Vòng Nhật C.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2018, Mẫu trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý ngày 26/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D và Biên bản định giá ngày 19/7/2018 xác định diện tích yêu cầu mở lối đi là 160,8m² (rộng 5m, chiều dài một bên là 33,35m và bên còn lại là 32,17m), trị giá 1.125.600.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 15/10/2018, Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vòng Nhật C đối với Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, về nghĩa vụ nộp án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2018 ông Vòng Nhật C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Diện tích đất của ông Vòng Nhật C nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/2017 là thuộc phần đất nằm trong dự án quy hoạch cây xanh của Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp B, nhưng do chủ đất cũ không chấp hành chủ trương của Nhà nước nên đã chuyển nhượng cho ông C, việc ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã biết phần đất này không có lối đi ra đường công cộng nhưng vẫn tiến hành nhận chuyển nhượng, nay ông C được cấp quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tổng

Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp B mở lối đi qua phần đất quy hoạch là không phù hợp. Mặt khác, ngoài lối đi ông C yêu cầu mở qua đất quy hoạch thì có phần đất của các hộ dân khác không nằm trong quy hoạch, ông C có thể yêu cầu các hộ dân khác mở lối đi cho ông C theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự, do đó, Bản án sơ thẩm số 98/2018/DSST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D là có căn cứ. Xét thấy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ 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 Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Đinh Văn T là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh U vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngoài ra, bà Trần Thị Thanh U có mặt tại phiên tòa và đề nghị được tự trình bày ý kiến của mình đối với vụ án. Do đó, Tòa án căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Vòng Nhật C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh U là chủ sử dụng diện tích đất 2.074,7m² thuộc thửa 2159, tờ bản đồ 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20151, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/02/2017, đất tọa lạc tại khu phố Đông An, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này của ông C và bà U không có lối đi ra đường công cộng do bị vây bọc bởi các bất động sản của chủ sở hữu khác liền kề nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi qua thửa đất số 1996 với diện tích là 160,8m² (rộng 5m, chiều dài một cạnh là 33,35m và cạnh còn lại là 32,17m) tương ứng với phần ký hiệu B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý ngày 26/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D.

[3] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2018 của TAND thị xã D, Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/6/2018 (BL 51), Mảnh trích lục địa chính đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 và Biên bản xác minh ngày 27/02/2019 của TAND tỉnh Bình Dương, xác định: Đất của nguyên đơn có cạnh phía tây và cạnh phía nam giáp với Thửa số 1996 của bị đơn, cạnh phía đông giáp 1 phần thửa đất số 1996 của bị đơn và 1 phần thửa đất số 2148 tờ bản đồ số 8 TĐH.11 của bà Lê Thị Nó, cạnh phía bắc giáp với thửa số 2122, tờ bản đồ 8TĐH.11 của ông Hoàng Anh Tuấn.

[4] Nguyên đơn cho rằng mở lối đi qua 1 phần thửa đất số 1996 của bị đơn là thuận tiện nhất cho nguyên đơn vì khoảng cách từ đất của nguyên đơn qua đất bị đơn để ra đường công cộng là ngắn nhất, gây thiệt hại ít nhất cho chủ sử dụng

bất động sản có mở lối đi nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự.

[5] Xét thấy, theo các Quyết định số 5710/QĐ-UB ngày 17/12/1996 của UBND tỉnh Sông Bé về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư An Phú, huyện T, tỉnh Sông Bé; Quyết định số 6141/QĐ-UB ngày 17/12/1996 của UBND tỉnh Sông Bé về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu phát triển nhà ở Đông An xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé; Quyết định số 1503/QĐ-UB ngày 20/5/1997 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Phú 1, huyện T, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 3225/QĐ-CT ngày 06/10/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương về việc xin phê duyệt hoàn thành quy hoạch chia lô Khu dân cư Đông An xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và tại Công văn số 4090/STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/9/2018 về việc mở lối đi trên đất quy hoạch trồng cây xanh của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thừa ủy quyền của UBND tỉnh Bình Dương xác định: “Toàn bộ diện tích đất 2.074,7 m² thuộc thửa đất số 2159 tờ bản đồ số 38 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 244578 ngày 22/02/2017 cấp cho ông Vòng Nhật C thuộc lô quy hoạch đất cây xanh trong dự án Khu dân cư Đông An đã được UBND tỉnh Sông Bé phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 6141/QĐ-UB ngày 17/12/1996 do Công ty Xuất nhập khẩu Sông Bé (nay là Tổng công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp – Công ty cổ phần) làm chủ đầu tư. Qua đối chiếu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã D, vị trí thửa đất ông C yêu cầu mở lối đi 160,8m² thuộc lô quy hoạch đất công viên cây xanh để đi vào thửa đất số 2159 tờ bản đồ số 38 là không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt”. Như vậy có cơ sở xác định đất ông Vòng Nhật C thuộc thửa 2159 và diện tích đất ông C yêu cầu mở lối đi thuộc một phần thửa 1996 đều thuộc quy hoạch công viên cây xanh đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt và cho đến nay UBND tỉnh chưa có thay đổi quy hoạch đối với các thửa đất trên nên việc mở lối đi trên đất là không phù hợp quy hoạch sử dụng đất của địa phương hiện nay.

[6] Mặt khác, theo hiện trạng sử dụng đất và theo sự thừa nhận của nguyên đơn thì từ khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất đến nay thực tế vẫn có con đường đi vào trong đất của nguyên đơn nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có đường đi vì vậy nguyên đơn mới yêu cầu bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn thuận tiện trong việc sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn phải thương lượng với người đang sử dụng đất để được đi vào đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Về phía bị đơn cũng xác định hiện tại vẫn có con đường đi vào đất của nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến gì về việc nguyên đơn sử dụng con đường này, đồng thời cũng không có hành vi nào cản trở việc sử dụng đất của nguyên đơn. Như vậy có cơ sở xác định mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn không thể hiện lối đi nhưng trên thực tế vẫn tồn tại lối đi vào đất của nguyên đơn và nguyên đơn vẫn đi lại bình thường, không bị ai cản trở. Do đó cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự. Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định: “Chủ

sở hữu 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”. Trường hợp này của nguyên đơn vẫn có lối đi trên thực tế và đủ để đi ra đường công cộng nên tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 để bác yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Vòng Nhật C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vòng Nhật C.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vòng Nhật C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0020373 ngày 06/11/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã D.

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

Các Thẩm phán thành viên

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Trung

Nguyễn Văn Tài

Nguyễn Ngọc Mai

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán thành viên

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai