| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 103/2022/DS-PT
Ngày: 05 - 12 - 2022
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

***- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Trần Minh 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:*** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 02 đến ngày 05/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2022/QĐ-PT ngày 02/8/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐ-PT ngày 23/8/2022, thông báo thay đổi thời gian xét xử số 80/2022/TB-TA ngày 07/9/2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2022/QĐTN ngày 22/9/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 77/2022/QĐ-PT ngày 18/10/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 81/2022/QĐ-PT ngày 04/11/2022, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1956; Địa chỉ: E đường N, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Thanh D, sinh năm 1957 (Chết ngày 07/3/2022); Địa chỉ cuối cùng: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D:

+ Bà Trương Thị L1, sinh năm 1959. (Có mặt).

+ Ông Phan Minh H, sinh năm 1982. (Có mặt).

+ Ông Phan Thành L2, sinh năm 1983. (Có mặt).

+ Bà Phan Thùy L3, sinh năm 1986. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L3: Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị L1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1975; Địa chỉ; Tổ 13, H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trương Thị L1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 158, thị trấn Đ, huyện Đ do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thúy H3 vào năm 2018, đất có lối đi là thửa 40GT do ông T hiến đất làm lối đi chung nối với lối đi vào đất ông D thửa 24GT, bà L xem sơ đồ vị trí đất thấy đất có lối đi nên mới nhận chuyển nhượng. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng, bà L sử dụng lối đi này để vào đất, ông D không có ý kiến, bà L nghĩ đây là lối đi chung. Khi bà L chuẩn bị đổ vật tư xây nhà ở thì ông D xây tường rào chắn ngang thửa đất 40GT và 24GT bít lối đi, bà L không còn lối đi nào khác nên khởi kiện tranh chấp. Nay ông D đã chết, bà L yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải phá bỏ tường rào, giành quyền có lối đi qua lối đi hiện hữu thửa 24GT, theo bản vẽ thì đất tranh chấp lối đi có diện tích 323m$^2$, bà L chấp nhận hỗ trợ chi phí làm đường và tiền đất cho ông D theo thỏa thuận, giá cả hợp lý. Diện tích đất tranh chấp thể hiện theo mảnh trích đo địa chính ngày 28/10/2021.

- Bị đơn ông Phan Thanh D khi còn sống trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 02 do ông D được cấp khoảng năm 1983 - 1984, gia đình ông D canh tác, sử dụng đất, xây nhà ở như hiện nay. Ông D tự mở con đường vào nhà nay là thửa 24GT, con đường là đất của ông D, là lối đi riêng của gia đình của ông D, cùng sử dụng lối đi có bà Phan Thị T1 là bà con họ với ông D, chỉ cho bà T1 đi nhờ, hiện nay bà T1 không còn đi trên lối đi này. Thửa đất số 27, 39 (đất của ông H2, bà L) liền kề bên trong đất của ông D, trước đây là của bà P, bà P chuyển nhượng lại cho ông H2 và bà L, đất có lối đi phía trên là con đường hố khó đi hiện vẫn còn, lối đi này không đến được vị trí đất của bà L mà phải qua chủ đất khác. Đất của ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng năm 1986. Phần diện tích lối đi thuộc thửa 24GT hiện được tách độc lập với thửa đất số 02, Nhà nước tách thửa ông D không biết. Bức tường gạch ngăn lối đi do ông D xây năm 2018, mục đích là bít không cho ông H2 đi qua đất của ông D. Thửa 24GT bà L tranh chấp là đất của ông D, là lối đi riêng của ông D, không phải lối đi chung nên ông D không chấp nhận yêu cầu của bà L. Nếu xác định bức tường nằm trên thửa 40GT mà không phải thửa 24GT của ông D thì ông D tự đập bỏ mà không yêu cầu bồi thường. Về giá trị quyền sử dụng đất và diện tích đất tranh chấp ông D không có ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là bà Trương Thị L1, ông Phan Thành L2 trình bày: Thửa đất 24GT theo bản vẽ mà bà L tranh chấp là đất của ông D, gia đình ông D tự mở lối đi

vào nhà, không phải lối đi chung. Bà L nhận chuyển nhượng đất của ông H1, không có lối đi thì bà L có quyền yêu cầu ông H1 mở lối đi cho bà L, gia đình ông D không có nghĩa vụ phải cho bà L lối đi, bà L1 và ông L2 không chấp nhận yêu cầu của bà L.

- Người làm chứng trình bày:

+ Ông Nguyễn Ngọc H2 trình bày: Ông H2 đang quản lý sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 158, thị trấn Đ liền kề thửa đất số 39 của bà L và thửa đất số 02 của ông D, nguồn gốc do ông H2 nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H3 vào năm 2016. Lúc nhận chuyển nhượng đất có lối đi qua thửa 24GT theo bản vẽ tranh chấp giữa bà L với ông D, ngoài lối đi trên không còn lối đi nào khác. Sau khi ông H2 nhận chuyển nhượng về xây dựng nhà ở, ông D bảo ông H2 cùng phụ tiền mua xi măng và đá để tráng lối đi, do không có tiền để đưa cho ông D nên ông D xây dựng tường rào chắn ngang lối đi như hiện tại. Cha con ông D có thái độ hung dữ nên ông H2 không khởi kiện tranh chấp mà xin đi nhờ đất của ông H1 phía sau làm lối đi tạm, bà L khởi kiện tranh chấp ông H2 không có ý kiến, không yêu cầu gì.

+ Ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 27 của ông H2 và thửa đất số 39 của bà L là do ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Kim C vào năm 2016, sau đó ông H1 chuyển nhượng lại cho ông T, ông T chuyển nhượng lại cho bà L. Từ khi nhận chuyển nhượng lối đi vào đất đi qua thửa 24GT, ngoài ra không có lối đi nào khác. Ông H1 không biết là lối đi công cộng hay là lối đi nhờ qua đất của ông D, từ lối đi qua thửa 24GT đã có trước nên ông H1 mới tự hiến một phần diện tích đất của thửa 27 làm lối đi chung nay là thửa 40GT nối dài với thửa 24GT vào đất của bà L. Ông D xây dựng tường rào chắn ngang lối đi là cố ý gây khó khăn cho người sử dụng đất liền kề bên trong, vì người sử dụng đất bên trong không còn lối đi nào khác, Tòa án giải quyết như thế nào ông H1 không có ý kiến.

- Công văn số 1402/CNVPĐK-KTĐC ngày 03/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận: Thửa đất số 560 tờ bản đồ số 8 năm 1997 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh D số H 120792 ngày 15/8/1997, đất không có đường giao thông. Bản đồ địa chính thị trấn Đ ký bàn giao ngày 24/7/2013 thửa 560 được đổi thành thửa mới là thửa 02 tờ bản đồ số 157, dọc theo thửa 02 có con đường giao thông thuộc thửa 24GT, tờ bản đồ số 163. Đối chiếu bản đồ địa chính năm 2006 và bản đồ địa chính năm 2013 thửa 24GT giao thông nằm trong thửa đất số 560 của ông D.

- Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ: Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 158 của bà Nguyễn Thị Thanh L ngoài lối đi từ thửa 24GT qua thửa 40GT vào vị trí đất, không còn lối đi nào khác.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã quyết định như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 dành quyền lối đi qua thửa đất số 24GT, tờ bản đồ số 136, thị trấn Đ, huyện Đ có diện tích 323m$^2$.

Buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thành D1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 dành quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh L đi qua lối đi thửa đất 24GT thuộc tờ bản đồ số 136 thị trấn Đ, huyện Đ có diện tích 323m$^2$.

Bà Nguyễn Thị Thanh L được quyền đi qua lối đi thửa đất số 24GT, tờ bản đồ số 136, thị trấn Đ, huyện Đ có diện tích 323m$^2$ mà không bị ai cản trở.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L phải thanh toán số tiền hỗ trợ về đất cho người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 số tiền là 28.262.500 đồng.

+ Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thành D1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 phải phá bỏ tường rào có chiều dài 3,56m, chiều cao 1,7m trên thửa đất 40GT mở lại lối đi cho bà Nguyễn Thị Thanh L qua thửa 24GT.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 28/4/2022 bà Trương Thị L1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Trương Thị L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thửa đất số 24 (GT), diện tích 323m$^2$ thuộc tờ bản đồ số 163 có nguồn gốc được tách ra từ thửa 560, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 2, tờ bản đồ số 157) đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 120792 cho ông Phan Thanh D vào ngày 15/8/1997. Tại Công văn số 11569/UBND-PTNMT ngày 28/9/2021 của UBND huyện Đ và Công văn số 1402/CNVPĐK-KTĐC ngày 03/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác định, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Thanh D thì Bản đồ địa chính năm 1997 không thể hiện có con đường giao thông số 24 (GT). Năm 2006, bản đồ địa chính xã P được số hóa lại trên nền bản đồ giấy phê duyệt năm 1997, qua đối chiếu bản đồ địa chính số hóa năm 2006 và bản đồ địa chính mới đo năm 2013, thửa 24 (GT) thuộc tờ 157 nằm trong thửa 560, tờ bản đồ 08 cũ, xã P năm 2006. Như vậy, lời khai của phía ông D cho rằng thửa đất số 24 (GT) là con đường giao thông thuộc quyền sử dụng của gia đình ông D, do gia đình ông D tự mở không phải là lối chung công cộng là có cơ sở.

Về yêu cầu được mở lối đi qua bất động sản liền kề của bà Nguyễn Thị Thanh L, thấy: Bà L là chủ sử dụng thửa đất số 39 tờ bản đồ số 158, diện tích 1000m$^2$ thị trấn Đ, thửa đất của bà L tiếp giáp với đường giao thông tự mở thửa 40 (GT). Con đường giao thông tự mở 40 (GT) nối liền với con đường giao thông do gia đình ông D tự mở thửa 24 GT để đi ra đường lộ chính. Ông D xây bức tường gạch chắn ngang qua lối đi

đoạn tiếp giáp thửa 40 (GT) và thửa 24 (GT), bà L không còn lối đi nên yêu cầu ông D dành quyền cho bà L có lối đi qua thửa 24 (GT).

Qua xác minh tại UBND thị trấn Đ ngày 11/01/2021, đã xác nhận ngoài lối đi qua thửa 24 (GT) vào thửa đất số 39 của bà L thì không còn lối đi nào khác, đây là lối đi duy nhất. Xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ngày 17/10/2022, xác nhận lối đi từ thửa 24 (GT) tờ bản đồ số 163 đến thửa 40 (GT) tờ bản đồ 158 được thể hiện trên bản đồ địa chính. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có thể hiện tại thửa 27, 45, 46 tờ bản đồ số 158, thị trấn Đ có 01 lối đi, tuy nhiên lối đi này do các chủ sử dụng tự mở, không thể hiện trên bản đồ địa chính". Lời khai của chủ sử dụng thửa đất số 46 là ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị L4 đã xác nhận đất của ông, bà giáp đất của bà L hiện nay gia đình có tự mở một lối đi 5m đã đổ nhựa và không giáp đất của bà L và chưa được Nhà nước công nhận nên không đồng ý cho bà L đi trên lối đi này. Lời khai của ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị H4 xác nhận là chủ sử dụng thửa đất 27 và 45 giáp đất bà L, hiện tại có mở một lối đi ngang 2m là đường đất và chưa được Nhà nước công nhận nên gia đình không đồng ý cho bà L đi trên lối đi này.

Như vậy thửa đất số 39 của bà L bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề không có lối đi nào ngoài lối đi qua con đường giao thông số 24 (GT) của gia đình ông D. Căn cứ Điều 254 BLDS 2015 quy định chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề không có lối đi ra đường công cộng có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản liền kề mở lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Do đó, yêu cầu của bà L đề nghị được dành quyền đi qua lối đi con đường giao thông đã có sẵn thửa 24 (GT) trên phần đất nhà ông D và đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình ông D là có căn cứ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D dành quyền cho bà L đi qua thửa đất 24 (GT) diện tích 323m$^2$ thuộc tờ bản đồ số 163, thị trấn Đ là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật. Do phần tường gạch ngăn lối đi ông D xây dựng trên thửa đất số 40 (GT) không thuộc quyền sử dụng của ông D nên bản án sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D tự phá bỏ tường rào và bà L không phải đền bù là đúng quy định. Kháng cáo của bà L1 là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà L đã trình bày nguyện vọng được đi trên lối đi thửa 24 (GT) và đồng ý bồi thường cho gia đình ông D 100.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của bà L không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội và có lợi cho gia đình bị đơn cần được chấp nhận

Viện kiểm sát nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị L1. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ thanh toán số tiền hỗ trợ về đất cho bà L1, ông H, ông L2, bà L3 là 100.000.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị Thanh L đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 39, tờ bản đồ số 158, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất của bà L tiếp giáp đường

giao thông thửa 40GT nối liền lối đi do gia đình ông D tự mở thửa 24GT để ra đường chính. Ông D xây bức tường gạch chắn ngang lối đi đoạn tiếp giáp của thửa 40GT và thửa 24GT. Bà L cho rằng không còn lối đi nào khác nên yêu cầu ông D dành cho bà L được sử dụng lối đi qua thửa đất số 24GT của ông D. Ông D chết ngày 07/3/2022, bà L yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D dành cho bà L được sử dụng lối đi qua thửa đất 24GT.

Theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 39 của bà L được tách ra từ thửa 27 có nguồn gốc là của bà Trần Thị P1, bà P1 tặng cho con là bà Trần Thị Kim C, bà C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H5 và bà Nguyễn Thị L4. Đất không có lối đi nên ông H5, bà L4 hiến đất mở lối đi chung là thửa 40GT tiếp giáp lối đi do gia đình ông D tự mở là thửa 24GT để đi ra đường chính. Ông H5, bà L4 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy H3; ông T, bà H3 chuyển nhượng đất cho bà L, lối đi duy nhất từ phần đất này ra đường chính qua thửa 40GT và 24GT. Theo Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ngày 11/01/2022 (BL 118) và lời khai người làm chứng thì lối đi qua thửa 24GT và 40GT để vào đất của bà L là lối đi duy nhất.

Tại Công văn số 11569/UBND-PTNMT ngày 28/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác nhận: Thửa 24GT được tách ra từ thửa 560, tờ bản đồ số 8 cũ; thửa 560 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh D. Bà L, ông D và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông D đều xác nhận phần đất lối đi thửa 24GT thuộc quyền sử dụng của ông D.

Theo yêu cầu của phía bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh về lối đi, xác định thửa đất số 27, 45 của ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị H4 giáp thửa đất số 39 của bà L, trên thửa 27, 45 ông H2 và bà H4 có mở 01 lối đi vào nhà của mình, lối đi này tiếp giáp lối đi thuộc thửa 46 của ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị L4. Ông H2, bà H4 xác nhận lối đi tự mở trên thửa 27, 45 để sử dụng nội bộ gia đình, chưa được nhà nước công nhận nên không đồng ý cho bà L sử dụng lối đi này; Ông H1, bà L4 xác nhận lối đi mình tự mở trên thửa đất 46 để sử dụng nội bộ gia đình, chưa được Nhà nước công nhận là lối đi, lối đi này không tiếp giáp đất bà L, không đồng ý cho bà L sử dụng.

Tại biên bản xác minh ngày 17/10/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện thửa đất 27, 45 và 46, tờ bản đồ số 158 thị trấn Đ có 01 lối đi, lối đi này là do các chủ sử dụng tự mở không thể hiện trên bản đồ địa chính.

Như vậy diện tích đất của bà L thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 158, thị trấn Đ, huyện Đ bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi nào khác vào đất ngoài lối đi đang tranh chấp thuộc thửa số 24GT. Theo Điều 254 Bộ luật dân sự quy định "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". Lối đi đang tranh chấp thuộc thửa 24GT là lối đi của gia đình ông D, được tách ra từ thửa đất số 560 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, đây là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để bà L sử dụng đi từ thửa đất số 39 của bà L ra đường chính, lối đi thửa 24GT này tiếp giáp lối đi chung thửa 40GT bà L đang sử dụng, do vậy yêu

cầu của bà L đối với phía bị đơn ông D dành cho bà L quyền sử dụng lối đi thuộc thửa 24GT là có căn cứ chấp nhận.

Thửa 24GT, tờ bản đồ số 163, thị trấn Đ, huyện Đ, nhưng bản án sơ thẩm ghi thửa 24GT, tờ bản đồ số 136, thị trấn Đ, huyện Đ là không chính xác, sửa lại nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2] Về đền bù giá trị quyền sử dụng đất lối đi: Theo kết quả định giá tài sản, giá trị quyền sử dụng đất lối đi đang tranh chấp là 175.000đ/$m^2$ x 323$m^2$ = 56.525.000 đồng, gia đình ông D cùng sử dụng lối đi này nên án sơ thẩm giải quyết bà L có nghĩa vụ đền bù cho gia đình ông D ½ giá trị là 28.262.500 đồng là phù hợp. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà L yêu cầu được sử dụng lối đi và đồng ý đền bù cho gia đình ông D số tiền 100.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của bà L, có lợi cho phía bị đơn nên chấp nhận. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3] Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền về lối đi theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Đối với tường rào do ông D xây chắn lối đi: Tại mảnh trích đo địa chính số 224 - 2020 ngày 28/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tường rào có chiều dà 3,56m được xây trên thửa đất số 40GT là lối đi chung, theo kết quả định giá tường rào có giá trị 2.520.000 đồng. Do tường rào nằm trên thửa đất 40GT là lối đi chung, không phải là đất của ông D, nên buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D có nghĩa vụ tháo dỡ tường rào này.

[5] Chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bà L tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 800.000 đồng: Bà Trương Thị L1 phải chịu. Đã nộp xong.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D là ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 phải chịu 300.000 đồng; Bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Trương Thị L1 được miễn do là người cao tuổi.

[8] Từ căn cứ, nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị L1. Sửa bản án sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Thị L1 phải chịu, nhưng được miễn do là người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị L1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự; các Điều 12, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Phan Thanh D, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 dành cho bà Nguyễn Thị Thanh L quyền sử dụng lối đi là diện tích đất 323m$^2$ thuộc thửa đất số 24GT, tờ bản đồ số 163, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Thanh L được quyền sử dụng đất làm lối đi diện tích 323m$^2$, thửa số 24GT, tờ bản đồ số 163, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo mảnh trích đo địa chính ngày 28/10/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ đền bù giá trị đất làm lối đi cho người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

4. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thành D1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị L1, ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 phải tháo dỡ tường rào có chiều dài 3,56m, chiều cao 1,7m trên thửa đất số 40GT, tờ bản đồ số 158, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để mở lại lối đi cho bà Nguyễn Thị Thanh L (vị trí tường rào thể hiện theo mảnh trích đo địa chính ngày 28/10/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

5. Chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh L tự nguyện chịu. Đã nộp đủ.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng): Bà Trương Thị L1 phải chịu. Đã nộp đủ.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thanh D là ông Phan Minh H, ông Phan Thành L2, bà Phan Thùy L3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Trương Thị L1 được miễn do là người cao tuổi.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị L1 phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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".

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

***Nơi nhận***:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Đất Đỏ;
- Chi cục THADS H. Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**