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

Bản án số: 132/2023/DS-PT
Ngày 17-4-2023
V/v tranh chấp về quyền lối đi qua

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 4 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 19/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp về quyền lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 119/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 53/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 28 ngày 05 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, Đại lộ B, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Thành D1, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, Đại lộ B, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: số nhà A, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liện hệ: số E, đường số B, khu nhà ở H, khu phố B, phường A, thành phố D, Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Như M, sinh năm 1991; địa chỉ: số A, Đại lộ B, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

2. Bà Dương Huỳnh M1, sinh năm 1959; có mặt;

3. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1997; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, Đại lộ B, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1971; đia chỉ: số C, đường Đ, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1972; có mặt;

6. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2001; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, Đại lộ B, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Ánh T3, sinh năm 1977;

8. Ông Trần Thanh D2, sinh năm 1996;

9. Bà Nguyễn Thị Yến T4, sinh năm 1998,

Cùng địa chỉ: số A, Đại lộ B, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

10. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V; địa chỉ: số A, tòa nhà S, đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V:

1. Ông Nguyễn Sỹ D3;

2. Ông Lý Xuân T5;

3. Ông Lê Minh D4;

4. Ông Lê Mạnh C, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: số G, đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/02/2023); ông Lê Mạnh C có mặt, ông Nguyễn Sỹ D3, ông Lý Xuân T5, ông Lê Minh D4 vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm thể hiện:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D trình bày:

Ông Nguyễn Thành D là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 262,5m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 19/6/2006 cho ông Nguyễn Thành D.

Ông Nguyễn Thành D1 là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 261m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 19/6/2006 cho ông Nguyễn Thành D1.

Nguồn gốc hai phần đất trên là do cha mẹ nguyên đơn tặng cho từ năm 1998 nhưng đến năm 2006 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cả hai phần đất trên của nguyên đơn giáp ranh với nhau và có tứ cận giáp đất ông Nguyễn Văn X ở hướng Tây Nam, giáp đất ông Nguyễn Văn R ở hướng Tây Bắc, giáp đất bà Bùi Thị Ánh N ở hướng Đông Bắc và giáp đất bà Nguyễn Thị Như M ở hướng Đông Nam.

Bà Nguyễn Thị Như M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 2.398,5m^2 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ 41, đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này trước đây là của ông Nguyễn Văn H tặng cho bà Nguyễn Thị Như M. Trước khi tặng cho đất bà Nguyễn Thị Như M thì ông H có thỏa thuận bằng lời nói rằng chừa 01 phần đất của ông H để lối đi cho nguyên đơn từ đường công cộng vào đất.

Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1998 đến nay nguyên đơn đi lại trên lối đi rộng 03 mét trên thửa đất số 77, tờ bản đồ 41 của bà Như M (trước đây là của ông Nguyễn Văn H). Tuy nhiên, đến tháng 12/2020, sau khi nhận tặng cho từ ông H, bà M đã làm hàng rào bít lối đi, gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc di chuyển vào nhà và đất ở bên trong. Nguyên đơn có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Như M về việc mở lối đi cho nguyên đơn nhưng bà Nguyễn Thị Như M không đồng ý.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Như M trả lại lối đi cho ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 thuộc một phần đất thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có chiều rộng 03m, tổng diện tích 71m^2 để làm lối đi từ đường giao

thông công cộng vào đến đất của ông D và ông D1, theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Như M trình bày:

Bà Nguyễn Thị Như M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 2.398,5m^2 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ 41, đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này do ông Nguyễn Văn H tặng cho bà Nguyễn Thị Như M (ông H là cha của bà M).

Thực tế ông D1, ông D hiện đang quản lý là đất của ông Nguyễn Văn X nhận thừa kế, trước đây ông X nhận phần đất thừa kế của cha, mẹ giáp Quốc lộ A nhưng ông X đã chuyển nhượng phần đất phía trước và không để lại lối đi, giữa gia đình bà M và gia đình ông D1, ông D không có bất cứ giao dịch nào về bất động sản. Đất ông D1, ông D có lối đi khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện qua đất ông Nguyễn Văn K. Do đó, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D1, ông D, đề nghị Tòa án bác bỏ đơn kiện của nguyên đơn.

Quyền sử dụng đất diện tích 2.398,5m^2 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09482, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Như M ngày 18/12/2020 đã được bà Nguyễn Thị Như M thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9012036.21.652 được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng thực số 00119, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022.

Tại phiên tòa, bà M cho rằng năm 2020 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K phần đất làm lối đi phía sau thửa đất của bị đơn có diện tích qua đo đạc thực tế 80,8m^2 (chiều rộng đầu đất 3,89m và cuối đất 3,70m; chiều dài 21,42m + 21,16m) với giá 200.000.000 đồng và ông K thừa nhận có việc mua diện tích đất này và hiện nay phần đất này đang bỏ trống ông K chưa sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông Nguyễn Văn K là chủ sử dụng phần đất thửa đất số 106, tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 191, tờ bản đồ số 01, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện ông K vẫn đi trên lối đi tranh chấp có chiều rộng 03m và chiều dài khoảng 20m, tổng diện tích 70,6m^2, vị trí từ đường giao thông công cộng vào đến đất của ông D và ông D1 và đến đất của ông K. Tại phiên tòa, ông K cho rằng năm 2020, bị đơn bà M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 ở hướng Tây phía sau thửa đất của bà M để làm lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 80,8m^2.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V không đến Tòa án cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Ông Nguyễn Văn H, bà Dương Huỳnh M1, ông Nguyễn Minh Đ thống nhất lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Ánh T3, ông Trần Thanh D2, bà Nguyễn Thị Yến T4 đều thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Như M về việc "Tranh chấp về quyền lối đi qua".

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Như M tháo dỡ hàng rào lưới kẽm B40 chiều ngang 02m, chiều cao 1,5m mở lối đi diện tích 54,6m^2 vị trí I (tứ cận: hướng Bắc dài 27,3m giáp thửa 191, tờ bản đồ số 01; hướng Nam dài 27,3m^2 giáp thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41; hướng Đông ngang 02m; hướng Tây ngang 02m) và diện tích đất đo đạc thực tế 80,8m^2 vị trí II (hướng Bắc giáp đất ông K là 3,89m; hướng Nam giáp lối đi công cộng là 3,70m; hướng Tây giáp tờ bản đồ 40 là 21,42m; hướng Đông giáp thửa đất số 77, tờ bản đồ 41 là 21,16m). Tổng diện tích lối đi chung là 135,4m^2 thuộc một phần thửa đất thửa số 77, tờ bản đồ 41 thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09482 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2020 cho bà Nguyễn Thị Như M. (Vị trí I, II kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.2. Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị Như M diện tích 54,6m^2 x 15.000.000đồng/m^2 thành tiền là 819.000.000 đồng và giá trị lưới kẽm B40 chiều ngang 2m, chiều cao 1,5m là 420.000 đồng. Tổng cộng là 819.420.000 đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn K mỗi người số tiền là 66.600.000 đồng đối với diện tích đất đo đạc thực tế 80,8m^2 (hướng Bắc giáp đất ông K là 3,89m; hướng Nam giáp lối đi công cộng là 3,70m; hướng Tây giáp tờ bản đồ 40 là 21,42m; hướng Đông giáp thửa đất 77, tờ bản đồ 41 là 21,16m), ông K nhận chuyển nhượng bà M vào năm 2020.

Ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Văn K được quyền quản lý sử dụng diện tích đất lối đi chung là 135,4m^2 thuộc một phần thửa đất thửa số 77, tờ bản đồ 41 thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09482 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2020 cho bà Nguyễn Thị Như M sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Nguyễn Thị Như M.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật theo quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D có đơn 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.

Ông Trần Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 02m, dài 23,57m tại vị trí đất tranh chấp theo Mảnh trích lục địa chính ngày 05/11/2021; nguyên đơn đồng ý trả giá trị lối đi cho bị đơn bà M với giá 13.500.000 đồng/m^2 vì đây là lối đi thuận lợi nhất, ít tốn kém nhất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Như M đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn 02m, dài 23,57m tại vị trí đất tranh chấp với giá 13.500.000 đồng/m^2, sau khi bà M đã giải quyết xong hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn vì ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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. Kháng cáo của nguyên đơn là đúng thời hạn.

- Về nội dung:

Theo các Biên bản xác minh ngày 19/3/2021 và ngày 29/10/2021 của Toà án thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn thể hiện lối đi chiều rộng 01m, tuy nhiên thực tế không có lối đi ra đường công cộng. Tại Công văn số 3275/UBND-VP ngày 31/12/2021 của UBND thành phố T cung cấp thông tin cho Tòa án xác định thửa đất số 191, tờ bản đồ số 01 cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K thì đất của ông K tiếp giáp lối đi 02m, nhưng thực tế không có lối đi thông ra đường công cộng. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất của các nguyên đơn bị bao bọc mà không có lối đi nào khác thông ra đường công cộng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số

77 của bị đơn là phù hợp với Điều 254 Bộ luật Dân sự. Tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn tự thoả thuận với nhau về việc mở lối đi giữa thửa đất số 77 của bị đơn có diện tích rộng 02m, dài 23,5m và xác định giá trị đất 13.500.000 đồng/m^2 theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/4/2023 của Hội đồng định giá tài sản. Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng mở lối đi có diện tích 135,4m^2 là chưa phù hợp quy định pháp luật; nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ nên chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Minh Đ, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Ánh T3, ông Trần Thanh D2, bà Nguyễn Thị Yến T4 vắng mặt do có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1 và ông Nguyễn Thành D khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Như M trả lại lối đi cho ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cấp cho bà Nguyễn Thị Như M, lối đi có chiều rộng 03m, dài hơn 20m, tổng diện tích 70,6m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi có diện tích 70,6m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi tại vị trí đất tranh chấp có chiều rộng 02m, dài 23,57m theo Mảnh trích lục địa chính ngày 05/11/2021 và các nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi cho bị đơn với giá 13.500.000 đồng/m^2. Và bị đơn đồng ý mở lối đi cho các nguyên đơn có chiều rộng 02m, kéo dài từ các thửa đất của các nguyên đơn ra lối đi chung tại vị trí đất tranh chấp theo Mảnh trích lục địa chính ngày 05/11/2021 và đồng ý giá trị bồi thường đối với quyền sử dụng đất mở lối đi theo giá 13.500.000 đồng/m^2.

[3] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1 là chủ sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 01, diện tích 261m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H13284 ngày 19/6/2006.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D là chủ sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 01, diện tích 262,5m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H13285 ngày 19/6/2006.

Bà Nguyễn Thị Như M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 2.398,5m^2 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, bị đơn đã thế chấp thửa đất số 77 này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế V (viết tắt là V) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00119, quyển số 01 TP/CC-SCC/HDDG do Văn phòng C1 công chứng ngày 06/01/2021 để bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng: số 6517327.21 ngày 04/01/2021 và số 3353889.21 ngày 17/11/2021. Đồng thời, V đã khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Như M về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự số 67/TB-TLVA ngày 31/01/2023.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (bút lục 130) và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho các thửa đất số 56, 57 và 77 thể hiện: cạnh hướng Nam của thửa đất số 56 (cấp cho ông D1) và thửa đất số 57 (cấp cho ông D) giáp với lối đi tự mở có chiều rộng 01m; cạnh hướng Nam của lối đi nội bộ giáp thửa đất số 77 (cấp cho bà M); cạnh hướng Tây và hướng Đông của lối đi giáp với đất của ông Nguyễn Văn X và bà Bùi Thị Ánh N. Cạnh hướng Nam của thửa đất số 77 giáp lối đi chung 03m đi ra Quốc lộ A.

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 29/10/2021 (bút lục 138), các Biên bản xác minh cùng ngày 19/3/2021 (bút lục 66-69) và Công văn số 3275/UBND-VP ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 144- 147) xác định các thửa đất số 56, 57 của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1 và ông Nguyễn Thành D không có lối đi thông ra đường công cộng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của V (bên nhận thế chấp thửa đất số 77 nêu trên) không đồng ý mở lối đi cho các nguyên đơn, nhưng các nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được việc mở lối đi có chiều ngang 02m, dài 23,57m, diện tích 47,1m^2 và thống nhất giá đền bù là 13.500.000 đồng/m^2.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015:

"1. 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 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.

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.

2. 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;

nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định…"

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của V xác định đến nay bà M còn nợ VIB số tiền khoảng 6.400.000.000 đồng, thời điểm khởi kiện bà M không phải do bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, mà do đất thế chấp bị tranh chấp nên thuộc trường hợp VIB phải thu hồi khoản tín dụng đã cấp. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản định giá ngày 05/4/2023 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự tỉnh Bình Dương thì thửa đất số 77 nêu trên có tổng diện tích 2.398,5m^2 (trong đó có 120m^2 đất ODT) có giá đất ODT là 21.000.000 đồng/m^2, giá đất nông nghiệp là 12.500.000 đồng/m^2, có tổng giá trị là 31.001.250.000 đồng. Trường hợp tính giá trị theo từng phần diện tích theo Mảnh trích lục địa chính ngày 05/11/2021 thì phần đất thứ nhất (gắn liền nhà do bị đơn quản lý) có diện tích 900,9m^2 có giá đất ODT là 21.000.000 đồng/m^2, giá đất nông nghiệp là 14.250.000 đồng/m^2, có tổng giá trị là 13.647.825.000 đồng; phần đất thứ hai có diện tích 1.346,2m^2 có giá đất nông nghiệp là 13.500.000 đồng/m^2, có tổng giá trị là 18.173.700.000 đồng. Như vậy, đối chiếu với giá trị của thửa đất số 77 nêu trên theo tổng cả diện tích được cấp hay chia từng phần thì giá trị các phần đất là cao hơn nhiều so với dư nợ của bà M trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với V. Do đó, việc VIB phản đối việc mở lối đi là không phù hợp, không đúng quy định của pháp luật.

Trên cơ sở những chứng cứ được phân tích và quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên, nhận thấy các thửa đất số 56, 57 của ông Nguyễn Thành D1 và ông Nguyễn Thành D không có lối đi thông ra đường công cộng. Cho nên việc mở lối đi cho ông D1, ông D là việc cần thiết, đúng theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không vì lý do đất đang thế chấp mà không được mở lối đi sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc là ông D1, ông D trong khi quyền về lối đi qua được bảo hộ bởi pháp luật dân sự.

Về vị trí mở lối đi: xét thấy, việc các nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1 và ông Nguyễn Thành D, bị đơn đã thỏa thuận được việc mở lối đi có chiều rộng 02m, kéo từ lối đi nội bộ 01m trên thửa đất số 77 về hướng lối đi chung 03m, có diện tích 47,1m^2 (tại vị trí đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính ngày 05/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) và thống nhất giá đền bù là 13.500.000 đồng/m^2 là phù hợp vì đây là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất, phù hợp với đặc điểm vị trí nhà, đất của các nguyên đơn, đảm bảo lối đi tối thiểu cho các nguyên đơn và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi, mặc dù chia đất nguyên đơn làm 02 phần nhưng giá trị đất cao hơn nguyên thửa nên cần được ghi nhận.

[4] Như vậy, kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm, mở lối đi theo thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

[5] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn K là chủ sử dụng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 191, tờ bản đồ số 01 thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nằm phía trong thửa đất số 77). Việc ông K cho rằng năm 2020, gia đình bà M đã chuyển nhượng cho ông K một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 (nằm ở cạnh hướng Tây) có diện tích qua đo đạc thực tế là 80,8m^2. Nhận thấy, trong vụ án này ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có yêu cầu độc lập, không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Các nguyên đơn chỉ yêu cầu mở lối đi có diện tích 70,6m^2 tại vị trí tranh chấp mà không yêu cầu mở lối đi qua phần đất ông K cho rằng nhận chuyển nhượng của gia đình bà M nhưng chưa được tách thửa, sang tên cho ông K, Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi diện tích 54,6m^2 (tứ cận: hướng Bắc dài 27,3m giáp thửa 191, tờ bản đồ số 01; hướng Nam dài 27,3m^2 giáp thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41; hướng Đông ngang 02m; hướng Tây ngang 02m) và diện tích đất đo đạc thực tế 80,8m^2 (hướng Bắc giáp đất ông K là 3,89m; hướng Nam giáp lối đi công cộng là 3,70m; hướng Tây giáp tờ bản đồ 40 là 21,42m; hướng Đông giáp thửa đất số 77, tờ bản đồ 41 là 21,16m) và buộc các nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị ông K chuyển nhượng từ gia đình bà M là vượt quá yêu cầu và không đúng ý chí của các nguyên đơn. Do tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn, bị đơn thống nhất mở lối đi như phân tích ở phần trên nên không cần xem xét vi phạm này. Vì vậy, việc ông K và gia đình bà M có thỏa thuận chuyển nhượng liên quan đến phần đất diện tích 80,8m^2 không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu. Hoàn trả lại cho người kháng cáo tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 158, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 245, 246, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 98 Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Như M về việc "Tranh chấp về quyền lối đi qua".

2.1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M tháo dỡ hàng rào lưới kẽm B40 chiều rộng 02m, chiều cao 1,5m (ở cạnh hướng nam của thửa đất số 77) mở lối đi diện tích 47,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09482 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2020 để cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D làm lối đi ra đường công cộng.

Diện tích 47,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung của ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D. Lối đi có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: dài 23,52m, giáp một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 do bà Nguyễn Thị Như M là chủ sử dụng đất;

- Hướng Tây: dài 23,53m, giáp một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 do bà Nguyễn Thị Như M là chủ sử dụng đất;

- Hướng Nam: dài 02m, giáp lối đi chung 3,0m;

- Hướng Bắc: dài 02m, giáp lối đi tự mở 1,0m (các thửa đất số 56 và 57).

(Ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án này).

2.1.2. Bà Nguyễn Thị Như M giao phần đất diện tích 47,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09482 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/12/2020 để làm lối đi.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật cho phù hợp với hiện trạng lối đi được mở.

2.1.3. Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị Như M 635.850.000 đồng (diện tích 47,1m^2 x 13.500.000 đồng/m^2) và giá trị lưới kẽm B40 là 420.000 đồng (chiều rộng 02m, chiều cao 1,5m). Tổng cộng là 636.270.000 đồng (sáu trăm ba mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi nghìn 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D tự nguyện chịu số tiền 5.223.025 đồng (năm triệu hai trăm hai mươi nghìn không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) chi phí tố tụng (tại Tòa án cấp sơ thẩm là 3.223.025 đồng và Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm chi phí tố tụng đã nộp, ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Như M phải nộp 300.000 đồng.

Trả cho ông Nguyễn Thành D1, ông Nguyễn Thành D 6.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051236 ngày 23/3/2021 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000848 ngày 07/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Thành D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm do bà Nguyễn Thị Yến T4 nộp thay theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000284 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Trả cho ông Nguyễn Thành D1 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000286 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc