TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H2 phúc**

Bản án số: 277/2023/DS-PT
Ngày 12-7-2023
V/v tranh chấp quyền về 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 toà: Ông Nguyễn Thành Tr1

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DSST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 222/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1930; địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương (đã chết ngày 27/12/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1931;
2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1949;
3. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1954;
4. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1962;
5. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1969;
6. Ông Nguyễn Văn Tr1, sinh năm 1966;
7. Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1970;
8. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Bà G1, ông C, ông Tr, ông Kh, bà L1, ông Tr1, ông Ph ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2022), có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1962;

2. Ông Võ Văn D2, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Ông Th, ông D2 ủy quyền cho ông LVH, sinh năm 1977; địa chỉ: số 535 Đại lộ Bình Dương, phường HT, thành phố TD, tỉnh Bình Dương (theo theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư CTN thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1931;

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1949;

3. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1954;

4. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1962;

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1969;

6. Ông Nguyễn Văn Tr1, sinh năm 1966;

7. Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1970;

8. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Bà G1, ông C, ông Tr, ông Kh, bà L1, ông Tr1, ông Ph ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2022), có mặt.

9. Bà Lê Thị K1, sinh năm 1969; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Ông Võ Lê Minh Đ1, sinh năm 1990; có yêu cầu xét xử vắng mặt

11. Ông Võ Lê Minh H2, sinh năm 1999; có yêu cầu xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Nguyễn Thị Đ3, sinh năm 1961; có yêu cầu xét xử vắng mặt

13. Bà Nguyễn Thị Kim Thi, sinh năm 1984; có yêu cầu xét xử vắng mặt

14. Bà Nguyễn Thị KH, sinh năm 1987; có yêu cầu xét xử vắng mặt

15. Bà Nguyễn Thị XT, sinh năm 1989; có yêu cầu xét xử vắng mặt

16. Ông Nguyễn MT, sinh năm 1992; có yêu cầu xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 9 năm 2020; đơn khởi kiện bổ sung và đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Văn Tr1, ông Nguyễn Thanh Ph và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ trình bày:**

Gia đình nguyên đơn có phần đất ruộng được cấp cho hộ gia đình là hộ ông Nguyễn Văn G có diện tích khoảng hơn 4.000 m^2 thuộc thửa 389 và 442, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Lồ Ô, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01514.QSDĐ/1427/UBND do UBND huyện BC cấp ngày 14/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn G. Phần đất nêu trên có nguồn gốc một phần do ông bà để lại, một phần do gia đình nguyên đơn khai phá thêm. Gia đình nguyên đơn canh tác trên phần đất này quanh năm (chủ yếu là trồng lúa và cây ngắn ngày) và phải thường xuyên vận chuyển phân bón bằng xe bò, xe tải vào đất để canh tác, đến khi thu hoạch cũng phải thuê xe tải vận chuyển lúa về nhà trên lối đi mà không chỉ gia đình nguyên đơn mà còn có một số hộ dân khác cũng đi trên lối đi này, lối đi có chiều ngang khoảng 04m. Quá trình sử dụng lối đi diễn ra bình thường và liên tục cho đến khoảng năm 2010-2011 do trồng lúa không có hiệu quả nên gia đình tạm ngưng trồng lúa và chuyển sang trồng cây ngắn ngày, sau đó tạm ngưng canh tác nên việc ra vào đất cũng giảm dần. Chính vì vậy mà ông Nguyễn Văn Th, vợ ông Th (bà Nguyễn Thị Đ3) và các con của ông Th đã rào con đường không cho gia đình nguyên đơn vào phần đất của mình.

Nay gia đình nguyên đơn có nhu cầu sử dụng, canh tác đất trở lại, phải chuẩn bị thuê xe cơ giới để cải tạo lại đất, vận chuyển phân bón vào đất nhưng không thể thực hiện được vì đã bị vợ chồng ông Th và con của ông Th rào bít đường ngăn cản không cho vào đất. Gia đình nguyên đơn cũng đã vận động, đưa ra hướng hòa giải trên tinh thần các bên cùng có lợi nhưng gia đình ông Th, ông D2 cương quyết không đồng ý mở lối đi như trước kia cho gia đình nguyên đơn có lối đi vào đất.

Để đi vào phần đất của nguyên đơn từ đường AT 052 vào đất của mình phải đi qua phần đất của hộ ông Th và ông D2. Ngoài lối đi này, gia đình nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi vào đất. Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2020, nguyên đơn khởi kiện: Buộc ông Nguyễn Văn Th và Võ Văn D2 phải mở lối đi có diện tích khoảng 80m^2 (ngang 04m, dài 20m) để nguyên đơn có lối đi để sử dụng vào đất của mình. Nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị đất theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 19/01/2021, nguyên đơn khởi kiện: Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị XT phải mở lối đi có diện tích khoảng 200m^2 (ngang 04, dài khoảng 60m) để gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi vào phần đất của mình.

Do tại thời điểm làm đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn không biết được chính xác diện tích cụ thể là bao nhiêu. Tuy nhiên sau khi đo đạc thực tế lối đi nguyên đơn yêu cầu xác định được diện tích cụ thể, lối đi mà nguyên đơn yêu cầu cũng chỉ liên quan đến đất của ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2 không có liên quan đất phần đất của bà Nguyễn Thị XT. Do đó nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình: Buộc ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2 phải mở lối đi có diện tích 260,6 m^2 để gia đình nguyên đơn có lối đi vào đất và đồng ý bồi thường giá trị đất theo quy định của pháp luật.

Nay với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn Kh, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L1; ông Nguyễn Văn Tr1 và ông Nguyễn Thanh Ph giữ nguyên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2 phải mở lối đi có diện tích 260,6 m^2 để gia đình nguyên đơn có lối đi vào đất và đồng ý bồi thường giá trị đất theo quy định của pháp luật.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Võ Văn D2 trình bày:**

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01322/QSDĐ do UBND huyện (nay là thị xã) BC cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị Thảo (bà Thảo là mẹ ruột của ông D2) ngày 14/12/1999 thì phần đất có diện tích 1.132m^2 thuộc thửa 444, tờ bản đồ số 41 thì tứ cận của thửa đất hoàn toàn không giáp với bất kỳ một lối đi nào liên quan đến lối đi tranh chấp. Năm 2013, mẹ của ông D2 ký hợp đồng tặng cho ông D2 quyền sử dụng đất nói trên và ngày 08/11/2013 ông D2 đã được UBND huyện (nay là thị xã) BC cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 179938, số vào sổ cấp GCN: CH03422 thì tứ cận của thửa đất được mẹ ông D2 tặng cho cũng không giáp bất kỳ một lối đi nào mà chỉ giáp ranh với đất của ông Th có nghĩa là thửa đất của ông D2 và đất của ông Th hoàn toàn không có lối đi nào theo như đơn khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng thời gian trước năm 2010 – 2011, gia đình ông G thường xuyên ra ruộng của ông G để sản xuất bằng một lối đi nằm giữa phần đất của ông và phần đất của ông Nguyễn Văn Th và theo ông G đây là lối đi duy nhất để gia đình ông G sử dụng để đi làm ruộng là hoàn toàn không đúng vì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thời bà ngoại đến mẹ của ông D2 rồi đến ông D2 sử dụng đã chứng minh tứ cận của thửa đất hoàn toàn không giáp với bất kỳ một lối đi nào dù rộng hay hẹp theo như nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Xuất phát của con đường AT 052 là con đường làng được địa phương mở rộng và nâng cấp thành đường bê tông nhựa vào năm 2019. Trước đây, từ đường số 052 vào nhà ông Th và nhà ông D2 chỉ có một lối đi rộng khoảng 01m do gia đình ông Th tự mở trên diện tích thuộc quyền sử dụng đất của ông Th để làm lối đi vào đất của nhà ông D2 và gia đình ông Th. Thực tế từ đường làng AT 052 trước năm 2010 – 2011 rất hẹp, xe ba bánh cũng khó vào mặc khác tại đầu ngã rẽ vào đất nhà ông D2 có một cống thoát nước, xe hai bánh không cẩn thận khi

quanh vào nhà cũng dễ bị rơi xuống cống thì làm gì có xe tải, xe bò chở phân tro vào ruộng. Theo ông được biết vào năm 2020, ông Th lập hợp đồng tặng cho con gái là Nguyễn Thị XT một phần đất có diện tích 330,1m^2 (100m^2 đất ở và 230,1m^2 đất trồng cây lâu năm), bà Thu cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất của bà Thu và đất của ông Th giáp ranh nhau). Để tiện cho việc đi lại bà Thu và ông Th thống nhất mở rộng lối đi nội bộ như hiện nay và lối đi này chỉ có gia đình ông, ông Th và bà Thu sử dụng. Do đó nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông D2 không đồng ý.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:**

Ngày 14/12/1999, UBND huyện (nay là thị xã) BC cấp giấy chứng nhận cho hộ của ông Nguyễn Văn Th được quyền sử dụng 8.017m^2 tọa lạc tại xã AT, huyện (nay là thị xã) BC, tỉnh Bình Dương. Năm 2020, ông làm thủ tục tách thửa đất số 443 thành 03 thửa là thửa 1138,1139 và 1140, tờ bản đồ số 41, diện tích 3.508m^2 trong đó đất trồng cây lâu năm 3.208m^2 và đất thổ cư 300m^2 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 281620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10478 ngày 03/7/2020 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Th. Về tứ cận của thửa 1140 chỉ giáp với thửa 444 (thửa đất này trước kia của bà Nguyễn Thị Thảo sau này bà Thảo tặng cho ông Võ Văn D2 và giáp với đường 052). Đối với thửa đất số thửa 1138, tờ bản đồ số 41 do bà Nguyễn Thị Kim Thi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 41 do bà Nguyễn Thị XT đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 1140, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương còn lại do ông Th đứng tên. Về tứ cận của các thửa đất được ông tách ra giáp ranh với nhau, đất của ông D2 giáp ranh với đất của bà Thu, đất của bà Thu giáp ranh với đất của bà Thi và giáp với đường 052 AT. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng thời gian trước những năm 2010 – 2011, gia đình ông G thường xuyên ra ruộng của ông G để sản xuất bằng một lối đi nằm giữa phần đất của ông và phần đất của ông Nguyễn Văn Th và theo ông G đây là lối đi duy nhất để gia đình ông G sử dụng để đi làm ruộng là hoàn toàn không đúng vì căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận số 01452/QSDĐ/1426/QĐUB ngày 14/12/1999; giấy chứng nhận quyền sử dụng mà ông đã được cấp đã chứng minh đất của ông Th chỉ giáp với đất ông D2). Trước khi tách thửa tặng quyền sử dụng đất cho các con ông Th thì trên đất của ông Th cũng không thể hiện có lối đi nào, sau khi tặng cho quyền sử dụng đất cho con ông Th thì trên đất của ông chỉ giáp với đất của con gái Nguyễn Thị XT. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chính là chứng cứ không cần phải chứng minh là trên đất của ông cũng như phần đất giáp ranh với đất của ông D2 hoàn toàn cũng không có lối đi nào theo như đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện. Về tứ cận của thửa đất của ông chỉ giáp với đường An Tây 052,

ngoài ra không giáp với bất kỳ một lối đi nào dù rộng hay hẹp theo như đơn khởi kiện của ông G đã nêu.

Xuất phát của con đường 052 AT là con đường làng được địa phương mở rộng và nâng cấp thành đường bê tông nhựa vào năm 2019. Trước đây, từ đường số 052 vào nhà ông Th và nhà ông chỉ có một lối đi rộng khoảng 01m do gia đình ông Th tự mở trên diện tích thuộc quyền sử dụng của ông Th để làm lối đi vào nhà. Thực tế từ đường làng (052) trước năm 2010 – 2011 rất hẹp, xe ba bánh cũng khó vào hơn thế nữa tại đầu ngã rẽ vào nhà ông có một cống thoát nước, xe hai bánh không cẩn thận khi quanh vào nhà cũng dễ bị rơi xuống cống thì làm gì có xe tải, xe bò chở phân tro vào ruộng.

Năm 2020, ông Th có lập hợp đồng tặng cho con gái Nguyễn Thị XT, sinh năm 1989, phần đất có diện tích 330,1m^2 (100m^2 đất ở và 230,1m^2 đất trồng cây lâu năm) con gái ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10896 ngày 21/9/2020, đất của bà Thu và đất của ông giáp ranh nhau. Do đó nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Th không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ3 trình bày:** Bà Đ3 thống nhất như nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn Th. Nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K1 trình bày:** Bà thống nhất như nội dung trình bày của ông Võ Văn D2. Nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Thi, bà Nguyễn Thị KH trình bày:** Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Lê Minh H2 trình bày:** Ông H2 là con của ông Võ Văn D2, sống chung với gia đình. Ông không đồng ý theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Lê Minh Đ1 trình bày:** Ông Đ1 là con ruột của ông Võ Văn D2, ông không đồng ý theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị XT trình bày:** Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS10478 ngày 03/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho cha của bà là ông Nguyễn Văn Th phần đất có diện tích 3.615,3m^2 thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 41, tứ cận thửa đất trên của cha bà hoàn toàn không có giáp với lối đi nào như nguyên đơn đã trình bày. Ngày 24/9/2020, cha bà ông Nguyễn Văn Th làm thủ tục tách thửa đất 443 thành 03 thửa là thửa đất số 1138, 1139 và 1140, tứ cận của các thửa đất đã tách ra cũng hoàn toàn không giáp với một con đường đi nào như nguyên đơn trình bày. Tại

trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha của bà đã chứng minh rõ việc cha bà tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp và bà cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10896 ngày 24/9/2020. Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng đây là lối đi duy nhất của gia đình nguyên đơn là không đúng, bởi vì từ trước đến nay những người dân có đất ruộng trong cùng khu đất của nguyên đơn kể cả gia đình nguyên đơn (ông G) đều sử dụng bờ ruộng rộng khoảng 1,5m làm lối đi từ đường AT 051 vào ruộng và từ ruộng ra đường AT 051, đây mới chính là lối đi vào đất ruộng của gia đình ông G. Do đó, nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ; bà Nguyễn Thị G1; ông Nguyễn Văn Tr1 và ông Nguyễn Thanh Ph trình bày:** Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn D2 và Nguyễn Văn Th phải lối mở lối đi có diện tích 260,6m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DSST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: "Tranh chấp quyền về lối đi qua" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2.

1.1 Buộc bị đơn ông Võ Văn D2 và ông Nguyễn Văn Th phải mở lối đi có diện tích 260,6m^2 cụ thể: Ông Võ Văn D2 phải mở 73,6m^2 (có ký hiệu B, C trong sơ đồ bản vẽ) thuộc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương và ông Nguyễn Văn Th phải mở 187m^2 (có ký hiệu A, D trong sơ đồ bản vẽ) thuộc thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương cho hộ ông Nguyễn Văn G.

Diện tích 260,6m^2, trong đó có 182,7m^2 (có 22,2m^2 (có ký hiệu C theo sơ đồ bản vẽ) thuộc thửa 444, tờ bản đồ số 41; 160,5m^2 (có ký hiệu D theo sơ đồ bản vẽ) thuộc thửa 1140, tờ bản đồ số 41) là lối đi chung sẽ được sử dụng chung đối với hộ ông Nguyễn Văn G; hộ ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2 (từ điểm 2'3'4'5'6'7'8'9'2' theo sơ đồ bản vẽ).

Diện tích 77,9m^2 (có 51,4m^2 (có ký hiệu B theo sơ đồ bản vẽ) thuộc thửa 444, tờ bản đồ số 41; 26,5m^2 (có ký hiệu A theo sơ đồ bản vẽ) thuộc thửa thửa 1140, tờ bản đồ số 41) là diện tích bị đơn ông Nguyễn Văn Th và Võ Văn D2 phải mở lối đi (từ điểm 1'2'9'10'11'1'theo sơ đồ bản vẽ).

Lối đi có tứ cận như sau:

- Phía Đng giáp với thửa đất 444

- Phía Tây giáp với thửa 1140

- Phía Nam giáp đường AT 052

- Phía Bắc giáp với thửa đất số 398

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.2 Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và giá trị tài sản trên đất cho bị đơn. Cụ thể đền bù cho ông Võ Văn D2 số tiền 178.264.784 (một trăm bảy mươi tám triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi bốn) đồng. Đền bù cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 264.391.883 (hai trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn tám trăm tám mươi ba) đồng.

Buộc ông Võ Văn Th có trách nhiệm di dời 06 cây cau; tường gạch xây kiên cố có diện tích 4,4m^2 và hàng rào lưới B40 có diện tích 37,8m^2 ; ông Võ Văn D2 có trách nhiệm di dời 01 cây ổi; 01 cây xoài; 01 cây mít; 01 cây chôm chôm.

1.3 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ ngang nhau khi sử dụng lối đi chung theo hiện trạng diện tích đất được ghi trong phần quyết định này. Hiện trạng lối đi có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Ông Võ Văn D2 và ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho phù hợp với diện tích đất còn lại theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2003 và Điều 73 Nghị Định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

3. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị XT.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2022, ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2 là bị đơn có đơn kháng cáo cho rằng: Tha đất của nguyên đơn có lối đi bờ ruộng, bờ mương, đường bờ không bị bao bọc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải mở lối đi cho nguyên đơn với chiều rộng hơn 04m là không đúng pháp luật. Ông D2 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, ông Th đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn cho rằng: Tha đất của nguyên đơn không bị bao bọc, vẫn có lối đi là đường bờ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án thấy cần phải mở lối đi thì bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi hợp lý và nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn. Ông Th không yêu cầu ông D2 phải đền bù. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Theo hồ sơ địa chính thì thửa đất của nguyên đơn tuy không thể hiện có lối đi nhưng theo tập quán và lời khai của những người dân thì nguyên đơn và người dân vẫn sử dụng lối đi là đường bờ và cũng không ai cản trở việc đi lại của nguyên đơn. Án sơ thẩm xử buộc bị đơn phải mở lối đi cho nguyên đơn hơn 04m, di dời cây trồng, tài sản trên đất là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mở lối đi trên đất của bị đơn với chiều ngang hơn 04m là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chỉ mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang 2,5m là phù hợp và nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Th không yêu cầu bị đơn ông D2 phải đền bù.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn G (chết ngày 27/12/2021); những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G gồm: bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Văn Tr1, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Văn Đ (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện ông Nguyễn Văn Th, ông Võ Văn D2 (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang 04m, chiều dài khoảng 60m, qua đo đạc có diện tích 260,6m^2 từ thửa đất số 398 của nguyên đơn đi qua thửa đất số 1140 của ông Th và thửa đất số 444 của ông D2 để ra đường nhựa và từ đường nhựa đi vào đất vì thửa đất của nguyên đơn nằm ở bên trong không có lối đi nào khác. Nguyên đơn sẽ đền bù cho bị đơn theo quy định.

[2] Bị đơn ông D2 khai: Lối đi hiện tại là của ông Th mở trên phần đất của ông Th và gia đình ông D2 cũng sử dụng lối đi này. Ông D2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Th khai: Lối đi hiện tại là do ông Th tự mở trên thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của gia đình ông để thuận tiện cho việc đi lại. Ông Th, ông D2 xác định nguyên đơn đã có lối đi là đường bờ và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 22/4/2021 (bút lục 226, 227, 228). Đến ngày 04/5/2022, Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản xác minh hiện trạng lối đi và tài sản trên đất (bút lục 363) nhưng không có sự tham gia của các đương sự. Bản án sơ thẩm nhận định: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2021 không chính xác và căn cứ vào Biên bản xác minh hiện trạng lối đi ngày 04/5/2022 để giải quyết vụ án và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn với diện tích 260,6m^2 có chiều ngang hướng nam 4,89m tiếp giáp đường nhựa và chiều ngang hướng bắc 3,78m tiếp giáp thửa 398 là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn G, hộ ông Nguyễn Văn Th, hộ ông Võ Văn D2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Th, ông D2 mở lối đi và buộc nguyên đơn đền bù cho ông Th, ông D2 là không đúng.

[4] Bị đơn kháng cáo, tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại. Tại phiên toà, đại diện của bị đơn có ý kiến trong

trường hợp Toà án mở lối đi cho nguyên đơn thì nguyên đơn thì bị đơn đề nghị mở lối đi hợp lý và nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn và ông Thử không yêu cầu hộ ông Dũng phải đền bù. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 14/02/2023 và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số: 17-2023 và số 18-2023 ngày 25/4/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã BC thì thửa đất số 398 của nguyên đơn bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng (đường nhựa). Điều 254 Bộ luật Dân sự quyền về lối đi qua 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 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. 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".* Điều 171 Luật Đất đai quy định về quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi. Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mở lối đi cho nguyên đơn với chiều ngang 2,5m là phù hợp.

[5] Xét về vị trí và hiện trạng sử dụng các thửa đất: 398 của nguyên đơn, 1140 của hộ ông Th, 444 của hộ ông D2; mở lối đi như sau: Nguyên đơn được sử dụng diện tích đất 52,6m^2 đất trồng cây lâu năm để làm lối đi (I: 34,4m^2 thuộc một phần thửa đất 444 + II: 18,2m^2 thuộc một phần thửa 1140). Về đền bù (tại phiên toà, các đương sự thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 22/4/2021, không yêu cầu định giá lại và thống nhất giá cây trồng được đền bù theo Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND, ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh Bình Dương): Nguyên đơn đền bù cho hộ ông D2 34,4m^2 x 3.000.000 đồng/m^2 = 103.200.000 đồng, 01 cây xoài 898.800 đồng, 01 cây chôm chôm 1.130.900 đồng, 01 bụi chuối gồm 03 cây x 245.800 đồng/cây = 737.400 đồng, 01 cây mặt trăng 114.000 đồng. Tổng cộng: 107.252.800 đồng và nguyên đơn được sở hữu cây trồng trên đất. Nguyên đơn đền bù cho hộ ông Th 18,2m^2 x 3.000.000 đồng/m^2 = 54.600.000 đồng (1). Nguyên đơn và hộ ông Th, hộ ông D2 sử dụng lối đi chung diện tích 110,7m^2 đất trồng cây lâu năm, nên sân bê tông gắn liền đất do hộ ông Th và hộ ông D2 xây chung (III: 6,6m^2 thuộc một phần thửa 444 và IV: 104,1m^2 thuộc một phần thửa 1140). Về đền bù: 110,7m^2 đất CLN x 3.000.000 đồng/m^2 = 332.100.000 đồng; sân bê tông 110,7m^2 x 252.000 đồng/m^2 = 27.896.400 đồng. Nguyên đơn đền bù đất và sân bê tông cho hộ ông Th là (332.100.000 đồng + 27.896.400 đồng) / 3 = 119.998.800 đồng (2). Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Th không yêu cầu hộ ông D2 đền bù đất là 86.250.600 đồng {119.998.800 đồng – 19.800.000 đồng (6,6m^2 x 3.000.000 đồng/m^2) – 13.948.200 đồng (27.896.400 đồng/2)}. Như vậy, nguyên đơn đền

bù cho hộ ông Th (1) + (2) là 174.598.800 đồng; nguyên đơn đền bù cho hộ ông D2 107.252.800 đồng.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Th, ông D2 và ý kiến của Luật sư là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Cần sửa bản án sơ thẩm. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu do sửa một phần bản án sơ thẩm. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 166, 170, 171 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2. Sửa một phần Bản án số 29/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã BC như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Văn Tr1, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Văn Đ (sau đây viết là nguyên đơn) đối với ông Nguyễn Văn Th, ông Võ Văn D2 về việc "tranh chấp quyền về lối đi qua". Mở lối đi như sau:

- Buộc hộ ông Nguyễn Văn Th mở lối đi cho nguyên đơn diện tích đất trồng cây lâu năm 18,2m^2 thuộc một phần thửa 1140 (ký hiệu II); buộc hộ ông Võ Văn D2 mở lối đi cho nguyên đơn diện tích đất trồng cây lâu năm 34,4m^2 thuộc một phần thửa 444 (ký hiệu I). Nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất trên làm lối đi và được sở hữu cây trồng trên đất. Nguyên đơn đền bù cho hộ ông Th 54.600.000 đồng, đền bù cho hộ ông D2 107.252.800 đồng. Sau khi đền bù xong, nguyên đơn được sở hữu cây trồng trên đất và sử dụng diện tích đất trên làm lối đi.

- Nguyên đơn, hộ ông Nguyễn Văn Th và hộ ông Võ Văn D2 được quyền sử dụng diện tích đất 110,7m^2 đất trồng cây lâu năm, nền sân bê tông để làm lối đi chung, trong đó có 104,1m^2 đất thuộc một phần thửa 1140 (ký hiệu IV) và

6,6m^2 thuộc một phần thửa 444 (ký hiệu III). Nguyên đơn đền bù cho hộ ông Th 119.998.800 đồng. Sau khi đền bù xong, nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất trên để làm lối đi chung.

- Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Nguyễn Văn Th không yêu cầu hộ ông Võ Văn D2 đền bù 86.250.600 đồng.

- Diện tích đất được mở làm lối đi tọa lạc tại ấp Lồ Ồ, xã AT, thị xã BC, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Các đương sự có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn nộp 8.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th, ông Võ Văn D2 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BC hoàn lại: cho ông Võ Văn D2 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011905 ngày 29/7/2022; cho ông Nguyễn Văn Th 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011906 ngày 29/7/2022.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn phải nộp 6.383.861 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Ông Nguyễn Văn Th và ông Võ Văn D2 phải nộp 4.962.332 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã BC;
- Chi cục THADS thị xã BC;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Tr1