

Bản án số: 241/2019/DS-PT
Ngày 28-10-2019
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh
Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - 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 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2019 về việc “tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 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: 240/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2019/QĐHPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2019/QĐHPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Thành X, sinh năm 1954; chết ngày 11/9/2019 (theo giấy chứng tử số 1035/TLKT-BS ngày 11/9/2019).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông X:

1. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1960 (vợ)
2. Ông Hoàng Sĩ N, sinh năm 1983 (con)
3. Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1982 (con)

Cùng trú tại: 87/5A tổ 79, phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà H: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; trú tại: Số 36 đường số 41, tổ 48C, khu phố 7, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Võ Quang B, sinh năm 1968; trú tại: Số 242 đường Nguyễn Đức Thuận, tổ 74, khu phố 5, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B: Ông Võ Quang Bằng, sinh năm 1971; trú tại: Số 58/18 đường Hoàng H Thám, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2018), có mặt.

2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1973; trú tại: Số 242 đường Nguyễn Đức Thuận, tổ 74, khu phố 5, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hương: Ông Võ Quang B, sinh năm 1968; trú tại: Số 242 đường Nguyễn Đ, tổ 74, khu phố 5, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019), có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam. Địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp ông Trần Thế Khang - chức vụ: Phó Trưởng phòng KHCN là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018), có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1970; trú tại: Số 88 đường H, phường PC, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, ông Hoàng Thành X có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị Kim T và được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447759, số vào sổ 00490QSĐĐ/H ngày 21/8/2002, đối với thửa đất số 76 (188), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một. Khi nhận chuyển nhượng bà T cho biết việc sử dụng lối đi chung có chiều ngang 2,3m, dài khoảng 39m đây cũng là lối đi vào đất ông Nguyễn Văn Kh (phần đất này hiện nay ông B và bà H) quản lý sử dụng. Sau khi ông Kh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông B thì ông B, bà H xây tường không cho ông X cùng đi trên lối đi này. Do đó, ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về việc tranh chấp lối đi chung. Ngày 17/8/2018 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện "yêu cầu về mở lối đi qua bất động sản liền kề", nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi theo sơ đồ bản vẽ ngày 13/7/2018 có chiều dài cạnh hướng B 39,39m, chiều dài cạnh hướng Nam 49,18m, chiều ngang hướng Đông là 2,4m và chiều ngang hướng Tây là 2,42m tổng diện tích lối đi là 117,3m².

Đại diện bị đơn trình bày:

Năm 2017, ông B và bà H nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Kh. Ngày 22/5/2017, ông B, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 322621 đối với thửa đất số 978 tờ bản đồ 6-1 có tổng diện tích là 2.231m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà H

tiến hành cải tạo đất và xây dựng tường rào. Phần đất ông X có nguồn gốc nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim T không giáp đường đi, phần lối đi ông X khởi kiện là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà H và đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định. Hiện trạng phần đất ông X đang sử dụng là đất trồng cây lâu năm và chưa xây dựng bất cứ công trình gì trên đất. Ngay từ khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Kim T, ông X đã biết thửa đất không có lối đi mà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng không yêu cầu bà T thực hiện quyền lợi về lối đi là lối do ông X. Ngoài ra, vào tháng 3/2018 ông B, bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Bình Dương để vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời gian vay là 120 tháng. Bị đơn không đồng ý về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày:

Ngày 31/3/2018, giữa ông Võ Quang B, bà Vũ Thị H và Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Bình Dương có ký hợp đồng tín dụng số 54/2018/2295279/HĐTD để vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng. Để bảo đảm khoản vay trên, bà H ông B đã thế chấp quyền sử dụng đất số CH 322621, sổ vào sổ CS08767 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2017 thuộc thửa số 978, tờ bản đồ số 6-1 đối với diện tích 2.232,1m², theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 44/2018/2295279/HĐBĐ ngày 31/3/2018. Hiện ông B bà H chỉ thanh toán được một phần nợ gốc và hợp đồng tín dụng chưa hết hạn. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án nhưng bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông B, bà H mở lối đi có diện tích đo đạc thực tế 117,3m². Ông X đồng ý bồi hoàn cho bà H, ông B giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thành X về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn ông Võ Quang B và bà Vũ Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/3/2019, bị đơn ông Hoàng Thành X có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/4/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định kháng nghị số 13/QĐKNPT-VKS-DS với lý do:

Quyền sử dụng đất của ông X không có lối đi ra đường công cộng, bị vây bọc bởi các bất động sản khác như: Hướng Đông giáp quyền sử dụng đất của ông Võ Quang B và bà Vũ Thị H, hướng Nam giáp lối đi của ông Võ Quang B và bà

Vũ Thị H, hướng B giáp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức TT, hướng Tây giáp quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Kim D.

Phần đất ông X yêu cầu mở lối đi trước đây là con đường đi của ông Kh, ông X cũng đi vào đất bằng con đường này từ năm 2002. Khi ông B, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh thì cũng sử dụng phần này làm đường đi. Theo sơ đồ trích đo khu đất của ông Hoàng Thành X đo vẽ ngày 25/3/2002 thể hiện, đường đi vào khu đất của ông X là lối đi của ông Nguyễn Văn Kh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X cấp ngày 21/8/2002 cũng thể hiện quyền sử dụng đất của ông X giáp với lối đi của ông Nguyễn Văn Kh. Tại bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp lập ngày 11/7/2018 cũng thể hiện phần đất tranh chấp nằm trên lối đi của ông B, bà H.

Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 27/9/2018 của Tòa án đối với đại diện UBND phường H.T xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của ông X có sử dụng lối đi của ông Kh ở hướng Nam (nay là ông B bà H), ngoài ra ông X không còn lối đi nào khác.

Ông B, bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương ngày 21/3/2018 sau thời điểm hòa giải ở cơ sở vào ngày 02/02/2018.

Tòa án chưa xác minh làm rõ ngoài lối đi hiện tranh chấp thì còn lối đi khác hợp lý, thuận tiện hơn để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn kháng cáo, Viện Kiểm sát kháng nghị trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Căn cứ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, kháng nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án ông Hoàng Thành X chết, nên vợ và các con của ông X là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Hoàng Quốc V vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về Nội dung

[2.1] Ông Hoàng Thành X khởi kiện ông Võ Quang B và bà Vũ Thị H yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích 117,3m², tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông B bà H có cạnh 2,4m, hướng Tây giáp đường nhựa có cạnh 2,42m, hướng Nam giáp phần đất của ông B, bà H có cạnh 49,18m, hướng B giáp bà Vũ Thị Kim D có cạnh 39,39m và giáp đất ông Hoàng Thành X có cạnh 10,01m, thuộc thửa số 978 tờ bản đồ số 6-1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 322621 số vào sổ cấp GCN: CS08767 với diện tích 2.232,1m² do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Vũ Thị H vào ngày 22/5/2017, đất tọa lạc tại phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi là của ông Nguyễn Văn Kh. Ngày 30 tháng 5 năm 2002, ông Nguyễn Văn Kh được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V530979 số vào sổ cấp GCN 00144/QSDĐ/H với diện tích 2.215m² thuộc thửa số 80, 86 (190) tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại phường H.T, thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một). Hiện trạng trên đất có một con đường đi có chiều ngang 2,3m, chiều dài kéo từ ngoài đường đất (nay là đường nhựa) vào đến đất nhà ông Kh (phần đất này nằm giữa đất bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị Quýt), con đường này là đường riêng thuộc quyền sử dụng đất của ông Kh. Quá trình sử dụng ông Kh nhận chuyển nhượng thêm của bà Nguyễn Thị Quýt phần đất có chiều ngang khoảng 1,7m, chiều dài tương ứng với con đường đi của ông Kh; việc chuyển nhượng giữa ông Kh và bà Quýt thể hiện bằng lời nói, ông Kh và bà Quýt xác định ranh mốc và ông Kh tiến hành kê khai đăng ký bổ sung. Ngày 24/02/2011, Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một thu hồi và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ886901, số vào sổ cấp GCN CH01628 cho ông Kh, với diện tích 2.232,1m², phần diện tích đất tăng lên từ 2.215m² thành 2.232,1m² (có sự xác nhận của những người liên ranh - BL48) là do ông Kh nhận chuyển nhượng một phần từ đất của bà Nguyễn Thị Q như đã trình bày ở trên và số thửa mới 978 được hợp từ thửa 80, 86 (190) thuộc tờ bản đồ số 6-1. Hiện trạng thửa đất số 86 (190) là lối đi vào đất ông Kh từ 2,4m tăng lên thành 4m.

Năm 2017, ông Kh chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên bà Vũ Thị H. Ngày 22/5/2017, bà Vũ Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.232,1m² trong đó có (358m² đất ở tại đô thị) phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp ông Tuấn, hướng Tây giáp ông Hoàng Thành X có cạnh 26,72m và cạnh giáp đường nhựa 4,02m, hướng Nam giáp bà Nguyễn Thị Quýt, hướng B giáp Huỳnh Văn Cửa cạnh 51,3m và giáp bà Vũ Thị Kim D có cạnh 39,39m và giáp đất ông Hoàng Thành X có cạnh 10,01m.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông B, bà H xây dựng tường rào bao quanh khu đất và làm cổng kiên cố nên ông X không thể tiếp tục sử dụng lối đi nên đã khởi kiện bà H, ông B.

[2.3] Xét, nguồn gốc đất của ông X. Năm 2002, ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T với diện tích đất 267m², thuộc thửa số 76 (188), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường H.T, thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một). Ngày 21/8/2002, ông X được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V447759, số vào sổ

00490 QSDĐ/H ngày 21/8/2002. Theo hồ sơ cấp đất thể hiện, cạnh hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Kh (hiện nay là đất ông B, bà H), cạnh hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Ngọc Thi (hiện nay đất bà Vũ Thị Kim D), cạnh hướng B giáp đất Nguyễn Đức TT, cạnh hướng Nam giáp lối đi của Nguyễn Văn Kh (đây là phần đất ông X đang yêu cầu mở lối đi). Như vậy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất của ông X đã không có lối đi; bà T bán đất cho nhiều người mà không dành lối đi cần thiết cho những người phía trong theo quy định là vi phạm khoản 3 Điều 280 Bộ luật Dân sự 1995, khoản 3 Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005 và nay là khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, việc ông X đi trên lối đi trong đất của ông Kh chỉ là đi nhờ và đến khi ông Kh chuyển nhượng cho bà H, bà H ông B xây hàng rào thì ông X bắt đầu khởi kiện. Ông X cho rằng khi nhận chuyển nhượng từ bà T, bà T cũng sử dụng lối đi của ông Kh, quá trình giải quyết vụ án ông X không cung cấp được địa chỉ của bà T để Tòa triệu tập làm việc; ông Kh, ông B, bà H không thừa nhận và ông X cũng không có chứng cứ chứng minh.

Như vậy, về nguồn gốc đất thì tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất ông X không giáp lối đi mà thực tế là giáp thửa đất số 86 (190) của ông Nguyễn Văn Kh (được ghi nhận là lối đi Nguyễn Văn Kh). Nay ông X yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ do cơ quan chuyên môn thực hiện vào ngày 30/5/2018 thể hiện: Phần đất ông X yêu cầu mở lối đi có diện tích 117,3m², tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông B, bà H có cạnh 2,4m, hướng Tây giáp đường nhựa có cạnh 2,42m, hướng Nam giáp phần đất của ông B, bà H có cạnh 49,18m, hướng B giáp bà Vũ Thị Kim D có cạnh 39,39m và giáp đất ông Hoàng Thành X có cạnh 10,01m, đây chính là thửa đất số 86 (190) của ông Kh trước khi hợp thửa.

[2.4] Xét, theo sơ đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 13/7/2018: Phần đất ông X yêu cầu mở lối đi có hướng Đông giáp phần đất của ông B, bà H có cạnh 2,4m, Tây giáp đường nhựa có cạnh 2,42m so với cạnh đất ông B, bà H là 4,02m. Trường hợp chấp nhận yêu cầu mở lối đi cho ông X với cạnh giáp đường nhựa 2,42m thì phần đất giáp đường nhựa của ông B bà H chỉ còn cạnh 1,6m sẽ gây ảnh hưởng và gây phiền hà cho việc sử dụng phần đất còn lại phía trong của bị đơn. Mặt khác, ngày 31/3/2018, ông B, bà H đã thế chấp toàn bộ phần đất trên tại Ngân hàng để đảm bảo số tiền vay 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Trường hợp mở lối đi có thể làm giảm giá trị của tài sản đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba ngay tình (đó là Ngân hàng), vì ông X nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 02/4/2018, sau khi ông B, bà H thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng (ngày 31/3/2018).

[2.5] Ngoài ra, theo Biên bản xác minh ngày 27/9/2018, ngày 18/3/2019 và ngày 21/8/2019 đối với Ủy ban nhân dân phường H.T xác định: Đối chiếu Bản đồ địa chính chính quy, sổ liên ranh và hiện trạng sử dụng đất thực tế, hiện trạng trên đất của ông X có một số bụi chuối; hướng Đông giáp đất ông Võ Quang B, bà Vũ Thị H; hướng Tây giáp đất bà Vũ Thị Kim D; hướng Nam giáp đất (lối đi) của ông Kh (hiện nay là đất ông B, bà H) có cạnh chiều ngang 10,01m và tiếp giáp đường nhựa có cạnh chiều ngang 4,02m); hướng B giáp đất ông Nguyễn Đức TT. Từ trước tới nay, ông X sử dụng lối đi của ông Kh để vào đất. Ngoài lối đi này ông X không có lối đi nào khác để ra đường. Theo Bản đồ địa chính chính quy thì diện tích đất của ông Võ Quang B và bà Vũ Thị H đang quản lý có cạnh giáp đường có

chiều ngang 4m. Còn diện tích giáp đường của diện tích đất bà Vũ Thị Kim D là khoảng 25m.

[2.6] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 của Tòa cấp phúc thẩm thể hiện:

Hiện trạng phần đất ông X đang sử dụng: Có 04 cây mít khoảng 8 năm tuổi, 02 cây lồng mức khoảng 4 năm tuổi, 04 bụi chuối khoảng 18 cây, nhà vệ sinh 01 cái có diện tích khoảng hơn 2m²; tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà H có chiều dài 26,7m đã được bà H ông B xây dựng hàng rào bằng trụ bê tông gạch xây tô; hướng Tây cạnh ngang 7,07m giáp đất của bà Vũ Thị Kim D (theo bà Dung trình bày phần đất này đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức TT hiện đang làm thủ tục chuyển nhượng), hiện trạng phần mặt đất trống, ranh giới giữa phần đất này với đất ông X được rào lưới B40; mặt cổng giáp đường nhựa có chiều ngang 7,15m có 02 trụ cổng bằng bê tông và 02 cánh cổng bằng sắt; phía trên không có một phần mái che bằng tôn chiều dài 6,3m, cột sắt ống cao khoảng 4,5m; hướng B giáp tường nhà và đất ông TT; hướng Nam giáp tường rào nhà bà Vũ Thị Kim D, phần còn lại của hướng Tây giáp đất bà Vũ Thị Kim D có chiều dài khoảng 19,03m, hiện trạng rào lưới B40, trên phần đất này có nhà ở, nhà xe và công trình phụ của bà Vũ Thị Kim D tương ứng với cạnh hướng Tây (giáp đường nhựa) 20,4m. Hướng B giáp nhà và đất ông TT có chiều ngang 10m. Hướng Nam giáp đất bà H (lối đi cũ của ông Nguyễn Văn Kh) có chiều ngang 10m, hiện bà H đã xây dựng tường rào bằng trụ bê tông gạch xây tô.

Hiện trạng phần đất tranh chấp mở lối đi: Hướng Đông giáp đất bà Vũ Thị H có chiều ngang 2,3m; hướng Tây giáp đất bà Vũ Thị H (giáp đường nhựa) có chiều ngang 2,3m; hướng Nam giáp đất bà Vũ Thị H có chiều dài 50,3m kéo từ đất ông X ra đến mép đường nhựa; hướng B giáp đất bà Vũ Thị H có chiều dài 50,3m; hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 02 trụ cổng bằng bê tông và 02 cánh cổng bằng sắt; phía trên mái lợp ngói (nguyên đơn trình bày - phía dưới lòng đất có hệ thống công trình thoát nước là đường ống cống có đường kính 35cm, loại ống nhựa bình minh có chiều dài hết phần đất tranh chấp) còn lại là đất trống.

[2.7] Tại Biên bản xác minh ngày 14/10/2019 đối với UBND phường H.T phần diện tích đất thuộc thửa 978, tờ bản đồ 6-1 theo thông tin quy hoạch phân khu phường H.T thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở vườn biệt thự; theo thông tin quy hoạch sử dụng đất thành phố Thủ Dầu Một thửa đất thuộc một phần đất ở, một phần đất giao thông. Tuy nhiên, chưa có căn cứ xác định vị trí dự kiến mở đường giao thông có trùng khớp với vị trí ông X (nay là các đồng thừa kế của ông X) yêu cầu mở lối đi. Vì vậy, không thể sử dụng thông tin quy hoạch mở đường giao thông này để mở đường đi theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.8] Như vậy, xét về hiện trạng thực tế phần đất của ông X bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, ở cạnh hướng Tây tiếp giáp phần đất trống của bà Vũ Thị Kim D có chiều ngang (7,07m – 7,15m), trên đất có một phần mái che tôn tiền chế và cổng rào bằng trụ bê tông + sắt (theo bà H trình bày phần đất này đang làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức TT) phần đất này có chiều ngang (7,07m – 7,15m) rộng hơn so với chiều ngang cạnh tiếp giáp đường nhựa của bà H, ông B (4m - 4,02m) mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi. Trường hợp chấp nhận yêu cầu mở lối đi cho ông X với cạnh giáp đường nhựa 2,42m thì phần đất giáp đường nhựa

của ông B bà H chỉ còn cạnh chiều ngang 1,6m). Do đó, yêu cầu mở lối đi của ông X đối với ông B, bà H chưa phải là thuận tiện nhất, hợp lý nhất và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có lối đi bị mở và đây cũng không phải là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để ông X yêu cầu mở lối đi. Do yêu cầu của nguyên đơn không phù hợp thực tế sử dụng đất, cũng như ảnh hưởng đến lợi ích của bất động sản có yêu cầu mở lối đi. Đối chiếu quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của ông X không đáp ứng đủ điều kiện để mở lối đi qua bất động sản liền kề. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một: Quyền sử dụng đất của ông X không có lối đi ra đường công cộng, bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Lối đi trước đây của ông X là con đường đi của ông Kh, ông X cũng đi vào đất bằng con đường này từ năm 2002. Khi ông B, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh thì ông X cũng sử dụng phần này làm đường đi. Theo sơ đồ trích đo khu đất của ông Hoàng Thành X đo vẽ ngày 25/3/2002 thể hiện đường đi vào khu đất của ông X là lối đi của ông Nguyễn Văn Kh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X cấp ngày 21/8/2002 cũng thể hiện quyền sử dụng đất của ông X giáp với lối đi của ông Nguyễn Văn Kh. Tại bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp lập ngày 13/7/2018 cũng thể hiện phần đất tranh chấp nằm trên lối đi của ông B, bà H. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị mở lối đi cho nguyên đơn. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên yêu cầu mở lối đi của ông X đối với ông B, bà H chưa phải là thuận tiện nhất, hợp lý nhất, thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có lối đi bị mở và đây cũng không phải là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để ông X yêu cầu mở. Do vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát là chưa phù hợp.

[4] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông X (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X) không được chấp nhận nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Thành X (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X: Bà Ngô Thị H, ông

Hoàng Sỹ Nam và ông Hoàng Quốc V) và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đồng thừa kế của ông X (bà Ngô Thị H, ông Hoàng Sỹ Nam và ông Hoàng Quốc V) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- TAND Thủ Dầu Một;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Kim Anh