

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 118/2025/DS-PT

Ngày 11-6-2025

V/v Tranh chấp lỗi 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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1980 và ông Phan Minh P1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 1 khu phố F, N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy ủy quyền ngày 30-12-2020 và ngày 02-02-2021 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết N1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Thanh D, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D:

Bà Lê Thị Tuyết N1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 13-01-2022 (có mặt).

2. Bà Vũ Thị N2, sinh năm 1979 và ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà N2 có mặt, ông H vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị N3, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ô, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Đỗ Minh T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ B, Q, nghĩa T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: A T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Ông Võ Thiện C, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Lê Thị Tuyết N1 - Bị đơn.

2. Ông Đặng Thanh D - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P, ông Phan Minh P1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, trình bày:

Năm 2003, bà Nguyễn Thị R (mẹ bà P) nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N3 diện tích đất 48m² (ngang 6m x dài 8m). Phần đất này nằm trong diện tích 172m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 12, xã H, thành phố B, thời điểm đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là thửa đất 43). Năm 2004, Nhà nước xây dựng cho bà R 01 căn nhà tình thương và hai mẹ con bà ở trong căn nhà này. Năm 2009, bà R chết, bà P tiếp tục ở cho đến nay.

Khi chuyển nhượng đất năm 2003, bà N3 thỏa thuận chừa diện tích đất dài 25m, ngang 1m nằm trong diện tích đất 124,8m² còn lại của bà N3 để làm lối đi từ nhà bà R ra đường C. Sau đó, bà N3 chuyển nhượng 124,8m² đất còn lại (bao

gồm cả lối đi) cho bà Nguyễn Đỗ Minh T (bà N4 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ký hợp đồng với bà T). Tiếp đó, bà T chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T2, bà T1; ông T2 và bà T1 chuyển nhượng lại cho ông Võ Thiện C; ông C chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thúy L (bà L nhờ vợ chồng cháu là Phạm Trần Q và Nguyễn Thị Thanh T3 đứng tên giùm). Năm 2018, bà L chuyển nhượng toàn bộ 124,8m² đất cho vợ chồng bà N1 và ông D. Trong suốt quá trình chuyển nhượng từ bà N3 đến bà L, các bên đều có văn bản thỏa thuận chưa lối đi cho gia đình bà R hay bà P, không có ai tranh chấp. Khoảng tháng 09-2020, bà N1 và ông D tự ý rào lối đi bằng lưới B40, cột bê tông cốt thép, ngăn cản nguyên đơn đi lại. Hiện nay, gia đình bà P không có lối đi ra ngoài đường công cộng, đã thuê nhà trọ ở tạm.

Vì vậy, bà P và ông P1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D phải mở lại lối đi qua thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B có chiều rộng là 01m, để đi từ thửa đất 1523 ra đường công cộng. Vị trí lối đi theo Sơ đồ vị trí ngày 22-9-2022 hoặc sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 theo quyết định của Tòa án; nguyên đơn không phải đền bù giá trị đất, tài sản cho gia đình bà N1 và ông D.

- Bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D phải tháo dỡ hàng rào lưới B 40, cổng sắt trên lối đi rộng 1m nêu trên.

- Đối với phần cổng sắt của bà N2 và ông H theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 thì bà N2 và ông H đã đồng ý di dời, nên đề nghị Tòa án ghi nhận.

Bị đơn bà Lê Thị Tuyết N1 trình bày:

Năm 2018, bà N1 và chồng là ông D nhận chuyển nhượng 124,8m² đất thửa 43, tờ bản đồ 12, xã H, thành phố B của bà Nguyễn Thị Thúy L, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CO657534 ngày 24-01-2019 cho vợ chồng bà. Khi ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 rộng 4m x dài 25m, còn bà P và ông P1 vẫn đi lại trên phần đất trống còn lại sát nhà ông bà có chiều rộng 1m x dài 25m. Do gia đình bà P và ông P1 đi lại trên phần đất này gây phiền phức, mâu thuẫn nên vào khoảng tháng 09-2020 bà N1 và ông D rào lại để sử dụng. Bà N1 và ông D đã nhận chuyển nhượng diện tích 124,8m² đúng quy định của pháp luật, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý cho bà P và ông P1 sử dụng. Bà N1 và ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh D, trình bày:

Bà Lê Thị Tuyết N1 là vợ của ông Đặng Thanh D đã biết thời gian mở phiên tòa, do bận việc nhà nên không tham gia phiên tòa. Ông Đặng Thanh D là chồng bà N1 tham gia phiên tòa và đại diện cho bà N1 quyết định các vấn đề tranh chấp với gia đình bà P và ông P1.

Ông D đồng ý với ý kiến của bà N1. Gia đình ông mua nhà đất của bà L năm 2018, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 124,8m² thửa 43, tờ bản đồ 12, xã H, thành phố B. Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà

L thì gia đình bà P đi ra đường công cộng bằng lối đi bên hông nhà ông, bà L có nói là cho gia đình bà P đi nhờ. Đến năm 2020, trong quá trình sinh hoạt, gia đình bà P đã gây mất vệ sinh, ảnh hưởng đến gia đình ông, bà P không có ý kiến gì với gia đình ông.

Do vậy, gia đình ông D đã làm rào rào lưới B40, làm cổng sắt không cho gia đình bà P đi qua. Gia đình bà P đi ra đường công cộng như thế nào không phải trách nhiệm của gia đình ông. Gia đình ông cũng không đồng ý bán 01m đất lối đi cho gia đình bà P, chỉ đồng ý bán toàn bộ nhà và thửa đất theo giá do gia đình ông đưa ra. Về ranh giới thửa đất của gia đình ông với thửa đất số 42 của gia đình bà N2, hai bên đã thống nhất cắm mốc ranh trên thực địa, theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 và không có tranh chấp. Cho đến nay, việc gia đình ông D nhận chuyển nhượng thửa đất 43 của bà L không có tranh chấp và không có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc chuyển nhượng này. Ông D và bà N1 không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình bà P, ông P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N2 và ông Nguyễn Quang H trình bày:

Thửa đất số 42, tờ bản đồ 12, diện tích 337,0m² thuộc quyền sử dụng của bà N2 và ông H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 844161 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-5-2018, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng mà có.

Theo Sơ đồ vị trí ngày 22-9-2022, thửa đất số 42 giáp ranh với thửa đất số 43 của gia đình bà N1 và ông D, thửa đất 1523 là của gia đình bà P, lối đi tranh chấp giữa gia đình bà P và bà N1 gồm các điểm 1A-2-5A-5-4-1B-1A. Bà N2 và ông H không có ý kiến, không có tranh chấp.

Bà N2 và ông H đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024. Theo sơ đồ này, gia đình bà P muốn được sử dụng lối đi có diện tích 24,6m² trong đó 24,3m² thuộc thửa 43 và 0,3m² thuộc thửa 1523. Gia đình bà N2 và gia đình bà N1 đã thống nhất cắm mốc, xác định ranh giới sử dụng đất giữa thửa đất số 42 của gia đình bà N2 với thửa đất 43 của gia đình bà N1. Hai bên không có tranh chấp về ranh giới đất sử dụng. Phần đất tranh chấp 24,6m² không phải của bà N2 và ông H mà là đất của gia đình bà N1, gia đình bà P. Việc gia đình bà P tranh chấp với gia đình bà N1 về phần đất này thì ông bà không có ý kiến. Bà N2 và ông H xác nhận ranh đất của ông bà với gia đình bà N1, bà P đúng theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 đó là cạnh nối các điểm 3-4-5.

Về kết quả thẩm định, định giá ngày 14-8-2024: Bà N2 và ông H đã được tiếp cận Sơ đồ vị trí, đã được thông báo kết quả thẩm định, định giá, không có ý kiến và không có thắc mắc gì, đồng ý với kết quả thẩm định, định giá này.

Theo kết quả thẩm định, bà N2 và ông H có làm 01 cổng sắt và 01 phần cổng sắt này có chiều rộng 20cm lấn sang phần đất tranh chấp. Bà N2 và ông H đồng ý di dời cổng sắt để trả lại đất thuộc thửa 43 cho người được sử dụng đất tranh chấp

theo phán quyết của Tòa án. Đối với công sắt, hàng rào lưới B40, mái tole của gia đình bà N1 thì ông bà không tranh chấp.

Người làm chứng bà Trần Thị N3 trình bày:

Năm 2002, bà Trần Thị N3 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N4 thửa đất 43, tờ bản đồ 12, xã H, thành phố B. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ viết giấy tay. Năm 2003, bà N3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị R (mẹ bà P) diện tích ngang 6m x dài 8m. Bà N3 thỏa thuận chừa 01 lối đi rộng 1m từ đất của bà R ra đường C, sát bên hông nhà bà N3. Sau đó bà N3 chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 43 cho bà Nguyễn Đỗ Minh T. Trước khi bà N1 và ông D nhận chuyển nhượng và về ở căn nhà này, nhà đất của bà N3 đã chuyển nhượng cho nhiều người và họ đều chừa lối đi cho gia đình bà R sử dụng. Do bà N1 và bà P mâu thuẫn nên bà N1 rào lại lối đi mà các bên đang tranh chấp

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 là hàng xóm của bà Trần Thị N3. Ngày 01-6-2003, tại nhà bà H1, bà N3 có ký giấy sang nhượng cho bà R diện tích đất ngang 06m, dài 08m tại ấp T, xã H, thành phố B và nhận tiền của bà R. Vị trí đất sang nhượng ở phía sau nhà bà N3. Khi chuyển nhượng, bà N3 có thỏa thuận chừa đường đi cho bà R từ ngoài đường vào đất của bà R, sát bên hông nhà bà N3, có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 25m.

Người làm chứng bà Nguyễn Đỗ Minh T trình bày:

Năm 2010, bà T mua đất của bà N3 diện tích 124,8m², thửa đất 43, tờ bản đồ 12, xã H, thành phố B (thời điểm này bà N4 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N4 là người ký hợp đồng chuyển nhượng). Khi chuyển nhượng, trên đất có căn nhà cấp 4 chiều rộng 4m, dài 25m, bên hông nhà có sẵn 01 lối đi từ nhà bà P để đi ra đường. Ngày 04-8-2017, bà T chuyển nhượng cho ông Võ Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thùy T1 thửa đất trên, hai bên thỏa thuận ký văn bản cho bà P tiếp tục sử dụng lối đi nói trên.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thùy T1 và ông Võ Văn T2 trình bày:

Ông T2 và bà T1 mua nhà đất của bà T và ba bên thỏa thuận chừa lối đi vào nhà bà P như bà T trình bày. Sau đó, ông T2 và bà T1 bán cho ông Võ Thiện C bằng hợp đồng ủy quyền, hai bên cũng thỏa thuận cho gia đình bà P tiếp tục sử dụng lối đi các bên tranh chấp.

Người làm chứng ông Võ Thiện C trình bày:

Ông C mua 124,8m² đất của ông T2 và bà T1 thông qua hợp đồng ủy quyền. Khi mua có thỏa thuận miệng cho gia đình bà P đi nhờ trên diện tích còn lại chưa xây dựng (rộng 1m, dài 25m) phía bên hông nhà. Sau đó, ông C bán cho bà Nguyễn Thị Thúy L (bà L nhờ cháu là Phạm Trần Q và Nguyễn Thị Thanh T3 đứng tên làm thủ tục mua bán). Giữa ông C, bà T3, bà L, ông P1 và bà P có thỏa thuận miệng giao cho ông P1 và bà P tiếp tục đi nhờ trên đất.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày:

Sau khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên đổi với toàn bộ diện tích đất 124,8m² thửa 43, tờ bản đồ 12, xã H, thành phố B, ngày 18-12-2018 bà L chuyển nhượng lại nhà đất cho bà N1, ông D. Tuy nhiên, hai bên không có thỏa thuận gì liên quan đến lối đi này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 đối với bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D về việc tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D mở cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 lối đi từ thửa 1523 ra đường công cộng có diện tích là 24,6m² trong đó 0,3m² thuộc thửa 1523 và 24,3m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-6-6A-2, theo Mảnh trích đo địa chính số 354/2024 ngày 31-5-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà P và ông P1 không phải đền bù cho bà N1 và ông D giá trị đất, tài sản khi sử dụng lối đi này.

Buộc bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, cột bê tông (chiều dài 24,47m, cao 1,6m), cổng sắt (cao 1,5m, rộng 1m, phần chiều rộng cổng sắt ở trên lối đi là 0,5m) ở phần đất mở lối đi nêu trên cho bà P và ông P1.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị N2 và ông Nguyễn Quang H tháo dỡ, di dời cổng sắt (cao 2m, rộng 1,5m, phần chiều rộng cổng sắt ở trên lối đi là 0,2m) ở phần đất mở lối đi nêu trên cho bà P và ông P1.

Bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 được quyền sử dụng hạn chế đối với quyền sử dụng đất do bà N1 và ông D đứng tên theo Quyết định nêu trên của Tòa án và theo quy định của pháp luật. Việc xác lập quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất liền kề thì các đương sự có quyền và nghĩa vụ thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải đăng ký theo quy định tại Điều 95, 171 Luật Đất đai.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024, bị đơn bà Lê Thị Tuyết N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý thanh toán lại chi phí tố tụng 14.777.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do bà Nguyễn Thị N đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1 và ông D, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà N1 và ông D nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ông D, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tuyết N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh D nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt đều đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N1, ông D:

[2.1] Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12, diện tích 124,8m² thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 657534, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24-01-2019. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thúy L (bà L nhờ cháu là Phạm Trần Q và Nguyễn Thị Thanh T3 đứng tên làm thủ tục mua bán).

Còn bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 1523 có nguồn gốc là một phần thửa 42, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, do bà Trần Thị N3 sang nhượng cho bà Nguyễn Thị R bằng giấy viết tay từ năm 2003. Hiện nguyên đơn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tuy nhiên, trên thửa đất 1523 hiện có một căn nhà cấp 4 do Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B xây tặng cho gia đình bà R từ năm 2004 theo diện nhà tình thương (Bl 11). Như vậy, tuy bà R (nay là bà P) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1523 nhưng việc gia đình bà P sử dụng căn nhà gắn liền trên thửa đất này là hợp pháp, được chính quyền địa phương xác nhận.

[2.2] Theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024, diện tích đất lối đi tranh chấp là 24,6m², trong đó 0,3m² thuộc thửa 1523 và 24,3m² thuộc thửa 43. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm và Công văn số 4751/CNVPĐK-KTĐC

ngày 30-5-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, thửa đất 1523 hiện đang bị vây bọc bởi các thửa đất 880, 51, 42 và 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B.

[2.3] Về quá trình hình thành và sử dụng lối đi tranh chấp:

Theo nguyên đơn bà P, ông P1 thì lối đi có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 25m hiện đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị R (mẹ của bà P) bắt đầu sử dụng từ năm 2003, theo sự thỏa thuận với bà Trần Thị N3 (là chủ sử dụng đất của thửa đất số 43 thời điểm đó), cụ thể: Bà R nhận chuyển nhượng phần đất 6m x 8m của bà N3 (nay là thửa 1523, tờ bản đồ số 12 xã H), nhưng do phần đất này nằm ở phía sau căn nhà của bà N3 và không tiếp giáp đường đi công cộng, nên bà N3 chừa cho bà R 1m ngang đất để làm lối đi từ phần đất bán cho bà R ra Đường số C, và đây là lối đi duy nhất từ phần đất của bà R ra đường công cộng. Từ năm 2003 đến năm 2009, bà R sử dụng lối đi này. Năm 2009, bà R chết nên bà P là con ruột thừa kế tài sản của bà R nên tiếp tục sử dụng lối đi này để đi vào thửa đất 1523, các chủ sử dụng trước đây của thửa 43 đều đồng ý cho gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này mà không ai tranh chấp hay ngăn cản. Chỉ đến khi bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 43 mới ngăn cản không cho nguyên đơn sử dụng lối đi này một cách trái pháp luật. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào và cổng sắt hiện đang tồn tại trên lối đi trên để nguyên tiếp tục sử dụng lối đi vào thửa 1523 như từ trước đến nay. Còn bị đơn cho rằng phần đất mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc thửa đất số 43 của bị đơn, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn được sử dụng lối đi qua thửa đất của mình.

[2.4] Xét, lời khai nêu trên của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản photocopy “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 01-6-2003 giữa bà Nguyễn Thị R và bà Trần Thị N3 (B1 10). Mặc dù nguyên đơn không cung cấp được bản chính của Giấy sang nhượng đất này nhưng bà Trần Thị N3 là người chuyển nhượng đất và bà Nguyễn Thị H1 là người làm chứng trực tiếp ký vào tờ giấy sang nhượng trên đều thừa nhận giấy sang nhượng này có thật và đúng với sự thỏa thuận của các bên tại thời điểm sang nhượng đất năm 2003 (B1 47, 96, 110 và tại phiên tòa phúc thẩm). Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận chứng cứ này có giá trị chứng minh cho lời khai của nguyên đơn. Trong các lời khai của bà N3 cũng khẳng định bà chỉ cho bà R sử dụng phần đất 1m chiều ngang để làm lối đi chứ không bán cho bà R phần đất này. Trong các lời khai của những người làm chứng Trần Thị N3, Nguyễn Đỗ Minh T, Nguyễn Thị Thùy T1, Võ Văn T2, Võ Thiện C, Nguyễn Thị Thúy L là các chủ sử dụng đất trước đây của thửa 43 (các bút lục thuộc tập 8) cũng đều xác nhận khi chuyển nhượng thửa đất này họ đều đồng ý trừ phần đất lối đi có chiều ngang 1m hoặc 7cm bên trái ngôi nhà trên thửa đất số 43 (nhìn từ đường 32 vào) cho gia đình bà P sử dụng để làm lối đi vào nhà.

[2.5] Với những căn cứ trên, đủ cơ sở kết luận: Từ năm 2003, bà R đã được bà N3 cho phép sử dụng phần lối đi chiều ngang 1m, dài khoảng 25m nằm bên trái (từ đường 32 nhìn vào) của căn nhà bà N3 (nay là nhà bị đơn), nên đây là lối đi hợp pháp của bà R theo sự thỏa thuận với bà N3. Do bà N3 không bán lối đi

này cho bà R nên phần đất dùng làm lối đi này vẫn thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N3, bà R chỉ được sử dụng làm lối đi, không được sử dụng vào mục đích nào khác. Như vậy, lối đi mà bà N3 dành cho bà R sử dụng gắn liền với thửa đất 1523 không thể tách rời.

[2.6] Thỏa thuận nêu trên giữa bà N3 và bà R hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 284 Bộ luật Dân sự năm 1995 về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, cụ thể:

Điều 278 quy định: “*Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc sở hữu của người khác để đảm bảo các nhu cầu của mình về lối đi, cấp, thoát nước, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, nhưng phải đền bù, nếu không có thỏa thuận khác*”.

Điều 279 quy định: “*1. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được xác lập theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. 2. Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đã được xác lập cho chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất, thì người được chuyển giao nhà, quyền sử dụng đất cũng được hưởng quyền đó*”.

Điều 284 quy định: “*Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề chấm dứt trong các trường hợp sau: 1. Bất động sản liền kề với bất động sản của chủ sở hữu đang thực hiện quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đó nhập làm một; 2. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng hạn chế bất động sản liền kề*”.

Mặt khác, Điều 247 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Quyền đối với bất động sản liền kề có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân và được chuyển giao khi bất động sản được chuyển giao, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác*”.

[2.7] Đối chiếu các quy định trên thì bà R được quyền sử dụng hợp pháp lối đi chiều ngang 1m thuộc thửa đất 43 của bà N3. Sau khi bà R chết, bà P là người thừa kế hợp pháp của bà R nên được hưởng quyền sử dụng lối đi này theo khoản 2 Điều 279 Bộ luật Dân sự 1995 tương ứng khoản 2 Điều 274 Bộ luật Dân sự 2005. Và căn cứ theo Điều 284 Bộ luật Dân sự 1995 tương ứng Điều 279 Bộ luật Dân sự 2005 thì việc bà N3 chuyển nhượng thửa đất 43 cho người khác không làm chấm dứt quyền sử dụng hạn chế lối đi này của bà R (nay là bà P). Quy định tại điều luật này đã được các chủ sử dụng trước đây của thửa 43 tuân thủ thông qua việc tiếp tục cho phép gia đình bà P được quyền sử dụng lối đi qua thửa 43 nêu trên. Chỉ đến khi bà N1, ông D nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 43 từ bà L thì mới xảy ra tranh chấp về lối đi. Việc bà N1, ông D làm hàng rào trên phần đất dùng làm lối đi của nguyên đơn đã ngăn cản việc sử dụng lối đi hợp pháp của nguyên đơn, vi phạm các quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 284 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 247, Điều 256 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào và công sắt hiện đang tồn tại trên lối đi hợp pháp qua bất động sản liền kề của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.8] Về vị trí lối đi: Theo sơ đồ vị trí ngày 22-9-2022 thì vị trí lối đi có chiều rộng là 01m nhưng sát vách tường nhà của bà N1 và ông D. Còn theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 thì vị trí lối đi cũng là 01m nhưng sát ranh giới với thửa 42, cách vách tường nhà bà N1, ông D một khoảng cách. Nguyên đơn yêu cầu được đi một trong 02 lối đi này theo quyết định của Tòa án. Xét, ranh giới giữa thửa 42 và thửa 43 đã được bà N1, ông D và bà N2, ông H thỏa thuận cắm mốc theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024. Trong Giấy sang nhượng đất ngày 01-6-2003 không thỏa thuận rõ về vị trí lối đi 1m tính từ ranh giới nào. Nhưng do các bên liên quan đều thừa nhận từ năm 2003 đến khi xảy ra tranh chấp, gia đình bà P chỉ sử dụng lối đi 1m ngang nằm bên trái căn nhà của gia đình bị đơn theo hướng từ đường số 32 nhìn vào. Do vậy, để xác định vị trí của lối đi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử phải căn cứ quy định của pháp luật, cụ thể tại Điều 248 và 254 Bộ luật Dân sự 2015. Theo đó, lối đi qua bất động sản liền kề phải thuận tiện nhất và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Vì vậy, nếu mở lối đi theo Sơ đồ vị trí ngày 22-9-2022 thì gia đình bị đơn sẽ còn một phần đất thuộc thửa 43 nằm giữa lối đi của nguyên đơn và thửa 42 có kích thước chiều ngang nhỏ hẹp nên khó sử dụng được trên thực tế. Trong khi nếu mở lối đi theo Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 thì bị đơn có thể sử dụng phần đất còn lại của thửa 43 tiếp giáp căn nhà hiện hữu của bị đơn một cách thuận lợi hơn, giảm thiểu thiệt hại cho bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất xác định lối đi qua bất động sản liền kề mà nguyên đơn được sử dụng là lối đi có chiều rộng 01m, diện tích 24,6m² theo các điểm tọa độ 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 2 tại Sơ đồ vị trí ngày 31-5-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, đúng như bản án sơ thẩm đã xác định.

[2.9] Về việc đền bù khi sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề:

Theo xác nhận của nguyên đơn và bà Trần Thị N3, phù hợp với chứng cứ là Giấy sang nhượng đất ngày 01-6-2003, thì việc bà R (nay là bà P) được sử dụng lối đi trên là không phải đền bù. Các chủ sử dụng đất của thửa 43 trước ông D, bà N1 cũng không ai yêu cầu gia đình bà R (bà P) phải đền bù khi sử dụng lối đi qua thửa 43. Vì vậy, sau khi bị đơn nhận chuyển nhượng lại thửa 43 từ bà L thì bà P cũng không có nghĩa vụ đền bù khi sử dụng lối đi đang tranh chấp. Điều này hoàn toàn phù hợp quy định tại điều 254 Bộ luật Dân sự 2015: “*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*”. Do vậy, cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn đền bù giá trị quyền sử dụng đất đối với lối đi trên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với tài sản là hàng rào và cổng sắt do bị đơn xây dựng trên lối đi tranh chấp: Bị đơn thừa nhận xây dựng hàng rào và cổng sắt này vào năm 2020, là sau thời điểm quyền sử dụng lối đi của nguyên đơn đã được xác lập theo thỏa thuận với bà N3 năm 2003. Ủy ban nhân dân xã H cũng đã lập biên bản yêu cầu bị đơn tháo dỡ các tài sản tạo lập trên phần đất tranh chấp nhưng bị đơn không chấp hành. Do vậy, bị đơn phải tự tháo dỡ, di dời các tài sản này mà nguyên đơn không phải bồi thường.

[2.10] Từ những căn cứ, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1 và ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng như án sơ thẩm tuyên là đúng quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo quyết định này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Án sơ thẩm tuyên đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông D, bà N1 phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39; 147, 157, 165, 166, 227, 228, 229, 271, 273, 278 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 278, 279 và 284 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 245, 246, 247, 248, 254 và 256 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 95, 170, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 đối với bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D về việc “*Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề*”.

1.1. Buộc bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D mở cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 lối đi từ thửa 1523 ra đường công cộng có diện tích là 24,6m² trong đó 0,3m² thuộc thửa 1523 và 24,3m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 6A và 2, theo Mạnh trích đo địa chính số 354/2024 ngày 31-5-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, kèm theo bản án.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 không phải đền bù cho bà N1 và ông D giá trị đất, tài sản khi sử dụng lối đi này.

1.3. Buộc bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, cột bê tông (chiều dài 24,47m, cao 1,6m), cổng sắt (cao 1,5m, rộng 1m, phần chiều rộng cổng sắt ở trên lối đi là 0,5m) trên phần đất mở lối đi nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị N2 và ông Nguyễn Quang H tháo dỡ, di dời cổng sắt (cao 2m, rộng 1,5m, phần chiều rộng cổng sắt ở trên lối đi là 0,2m) trên phần đất mở lối đi nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 được quyền sử dụng hạn chế đối với diện tích đất dùng làm lối đi nêu trên, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D, theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký việc xác lập quyền sử dụng đất hạn chế đối với diện tích đất làm lối đi nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 số tiền là 14.777.000 (mười bốn triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Đặng Thanh D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Phan Minh P1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0003218 ngày 20-01-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Tuyết N1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003313 ngày 31-10-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà N1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Ông Đặng Thanh D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003312 ngày 31-10-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông D đã nộp xong án phí phúc thẩm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-6-2025).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;

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

- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

(đã ký)
Cao Minh Vỹ

