

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 199/2025/DS-PT
Ngày 27-3-2025
V/v Tranh chấp yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề và tranh
chấp hợp đồng thế chấp

**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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 783/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và tranh chấp hợp đồng thế chấp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2025/QĐ-PT, ngày 18 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 168/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; địa chỉ: đội A, thôn A, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; nơi ở hiện nay: số A đường số A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Anh T, sinh năm 1970; địa chỉ: số E L, phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Bùi C, sinh năm 1979; địa chỉ: số C đường A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S, ông Lê Anh T và ông Bùi C: Ông Lê Minh N, sinh năm 1995; địa chỉ: số A Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số D N, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền cùng ngày 15/9/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Đình T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số A đường số H, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hoàng Thị Hồng Y, sinh năm 1999 và bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: P.102, tầng 1, số E N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2024); bà Y và bà L đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Hoàng Ngọc A và ông Phan Hồng S1, Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; ông S1 và bà A đều có mặt.

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

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: đội A, thôn A, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ hiện nay: số A đường số A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1971; địa chỉ: số E L, phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Thu L2, sinh năm 1982; địa chỉ: số C đường A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Trần Quốc Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ F, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á; địa chỉ: số D N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh T4; địa chỉ: số A Đ, phường T, thành phố T, thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á: Ông Đào Dương Minh H, sinh năm 1999; địa chỉ: lầu H, tòa nhà A, D C, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1026/UQ-QLN.24 ngày 04 tháng 7 năm 2024); có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ T3, sinh năm 1977; địa chỉ: số A đường số H, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Hà Thị G, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ F, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Đình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Các nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 600, 601 và 602, cùng tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN lần lượt là: H03527, H03524 và H03525 đều do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cùng ngày 08/12/2009 cho các ông Nguyễn Văn S, ông Bùi C và ông Lê Anh T.

Các nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp các thửa đất trên và đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ đất cũ đã khẳng định với các nguyên đơn con đường đi vào trong phần diện tích đất mà các nguyên đơn nhận chuyển nhượng là lối đi chung có từ trước. Lối đi chung này được các hộ dân ở bên trong sử dụng chung, không phải là phần đất của riêng ai. Các nguyên đơn đã được xác nhận cả 03 thửa đất đều có lối đi nên các nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng 03 thửa đất này.

Tuy nhiên, ông Võ Đình T1 là chủ sử dụng thửa đất liền kề số 232, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 065617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/9/2017, cùng sử dụng lối đi chung trên đã xây công, khóa cửa không cho các hộ dân ở trong được ra vào. Ông T1 cho rằng ông T1 là người được quyền sử dụng đất và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã công nhận phần diện tích đất của lối đi chung cho ông T1.

Theo quy định “Quyền về lối đi qua” của Bộ luật Dân sự năm 2015, các nguyên đơn hiện nay không có lối đi chung ra đường công cộng. Các nguyên đơn là chủ sử dụng bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác và không có bất kỳ lối đi ra đường công cộng nào khác ngoài lối đi chung đang tranh chấp. Pháp luật đã quy định rõ ràng nếu không còn lối đi vào bất động sản nào khác thì phải mở một lối đi chung để các hộ dân bị bao bọc có lối đi ra đường công cộng. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 065617 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/9/2017 cho ông T1. Đồng thời, buộc ông Võ Đình T1 phải khôi phục hiện trạng ban đầu, đập cổng đã xây dựng trái phép, trả lại lối đi chung của các hộ dân ở bên trong.

- Trường hợp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích lối đi chung là đúng quy định pháp luật thì yêu cầu ông Võ Đình T1 phải nhường lại một phần diện tích đất để làm lối đi chung tại vị trí lối đi chung trước đây với diện tích ngang 4m x dài 58m = 232m², tính từ ngoài đường lớn vào vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 600 và thửa đất số 232 của ông Võ Đình T1 (Theo Mảnh trích lục địa chính số 01/2024, tờ bản đồ số 8 lập ngày 30/01/2024). Các nguyên đơn cùng sử dụng lối đi chung với ông T1 và đồng ý thanh toán 50% giá trị phần lối đi chung cho ông Võ Đình T1.

2. Bị đơn ông Võ Đình T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 232 tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do ông T1 nhận chuyển nhượng để làm xưởng sản xuất kinh doanh. Ông T1 đã làm đường đi từ đường nhựa vào xưởng cho xe đi lại phục vụ sản xuất. Ông T1 đã xây dựng hàng rào để xác định quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Chủ sử dụng các thửa đất 600, 601, 602, 603 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có lối đi chung. Ông T1 không đồng ý mở lối đi chung bởi vì ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 831,8m² thửa 232 để sản xuất kinh doanh, nếu mở lối đi cho các nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của ông T1. Ngoài ra, các nguyên đơn có thể thương lượng với chủ sử dụng các thửa đất liền kề khác để mở lối đi không nhất thiết phải đi cùng với ông T1. Do đó, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á thì ông T1 đồng ý.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á do ông Đào Dương Minh H đại diện trình bày:*

Vợ chồng ông Võ Đình T1 có vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 232 đảm bảo tiền vay. Tại thời điểm vợ chồng ông T1 vay vốn và thế chấp quyền sử dụng đất thửa 232, vợ chồng ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp và được đăng ký đúng quy định. Do đó, Ngân hàng có yêu cầu độc lập: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số TAH.BĐCN.238.260423 ngày 27/4/2023 ký giữa A1 với vợ chồng ông Võ Đình T1. Trường hợp theo quyết định của Tòa án buộc nguyên đơn trả tiền đền bù đối với diện tích lối đi được mở (nếu có căn cứ) cho bị đơn thì A1 yêu cầu tuyên số tiền này được chi trả cho A1.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc Đ trình bày:*

Ông Đ là người sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 603 có con đường hiện hữu do ông Võ Đình T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Đ nhận chuyển nhượng thửa số 603 theo trích lục địa chính thể hiện có lối đi hiện hữu nên ông Đ đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông Đ đã thương lượng với ông T1 về việc mở lối đi chung nhưng ông T1 không đồng ý. Hiện nay, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T1 mở lối đi qua bất động sản liền kề. Ông Đ thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp ông T1 đồng ý mở lối đi qua bất động sản liền kề và thửa đất số 603 của ông Đ sử dụng lối đi trên thì ông đồng ý cùng với các nguyên đơn thanh toán giá trị cho ông T1 để cùng có lối đi chung.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1, bà Nguyễn Thị T2 và bà Lê Thị Thu L2 thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.*

6. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T3 thống nhất lời trình bày của bị đơn.*

7. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị G không có văn bản trình bày ý kiến.*

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, ông Lê Anh T và ông Bùi C đối với bị đơn ông Võ Đình T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn S, ông Lê Anh T và ông Bùi C đối với bị đơn ông Võ Đình T1 về việc Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Võ Đình T1 tháo dỡ, di dời cổng, bức tường xây tô cao 02m tiếp giáp các thửa 600, 601, 602 và 603 và mở lối đi cho chủ sử dụng các thửa đất: Thửa 600 (ông Nguyễn Văn S cùng vợ bà Lê Thị L1), thửa 601 (ông Bùi C cùng vợ là bà Lê Thị Thu L2), thửa 602 (ông Lê Anh T) và thửa 603 (ông Trần Quốc Đ) có diện tích 248,8m² (chiều ngang tại cạnh hướng Bắc dài 58,1m, cạnh hướng Nam dài 56,44m, cạnh hướng Đông dài 4,81m và hướng Tây dài 4,20m) thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp GCN: CS06565 cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Đình T1 (kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 01-2024 tờ bản đồ số 08, hệ tọa độ VN-2000 ngày 30/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

Buộc ông Nguyễn Văn S, ông Bùi C, ông Lê Anh T và ông Trần Quốc Đ mỗi người thanh toán cho ông Võ Đình T1 195.552.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đối với ông Võ Đình T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ T3 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Buộc ông Võ Đình T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ T3 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á 746.400.000 đồng (bảy trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/11/2024 bị đơn ông Võ Đình T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Đình T1 do bà Nguyễn Thị Y1 và bà Nguyễn Thị Thanh L thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, ông Lê Anh T và ông Bùi

C do ông Lê Minh N đại diện hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Hoàng Ngọc A và Luật sư Phan Hồng SI cùng thống nhất phát biểu quan điểm như sau:

* Về thủ tục tố tụng:

- Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Quốc Đ được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do xét thấy thửa 603 (do ông Trần Quốc Đ và bà Hà Thị G) quản lý sử dụng, liền kề với thửa 602 cũng như giáp ranh với phần diện tích 248,8m² đang tranh chấp. Liên quan đến ý kiến của mình đối với vụ án, tại các Biên bản hòa giải sau cùng ngày 12/08/2024 (bút lục 425 - 427) thì ông Trần Quốc Đ mới có trình bày rằng: “...*thống nhất yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Trong trường hợp ông T1 đồng ý mở lối đi qua bất động sản liền kề và thửa đất số 603 của tôi sử dụng lối đi trên thì tôi đồng ý cùng với các nguyên đơn thanh toán giá trị cho ông T1 để cùng có lối đi chung. Trong trường hợp tôi không thương lượng giải quyết được thì tôi sẽ khởi kiện bằng vụ án...*”. Ngoài ra, ông Đ, bà G không có bất kỳ đơn yêu cầu độc lập nào đối với yêu cầu của mình và Tòa án cũng không yêu cầu họ thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình để Tòa án thụ lý, xem xét và nộp tạm ứng án phí giải quyết cho yêu cầu của họ. Hơn nữa, tại bản án sơ thẩm Tòa án cũng không nhận định yêu cầu trên là yêu cầu độc lập của người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan thế nhưng lại tuyên buộc ông Võ Đình T1 phải mở lối đi qua thửa đất 603 và ông Đ phải có nghĩa vụ đền bù và nộp án phí đối với số tiền đền bù cho ông T1 xuất phát từ việc mở lối đi qua. Dựa trên nguyên tắc chung Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định rằng Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có yêu cầu của đương sự và Điều 68, Điều 71 của Bộ luật này, việc Tòa án giải quyết quyền và nghĩa vụ của ông Đ trong khi ông Đ không có yêu cầu độc lập được Tòa án thụ lý là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Như vậy, Tòa án đã tự ý mở rộng phạm vi giải quyết vụ án, giải quyết những vấn đề mà không có yêu cầu từ đương sự là vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc xét xử tố tụng dân sự.

- Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm quy định về thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, khi không ghi nhận đầy đủ thông tin về thửa đất 603 của ông Trần Quốc Đ, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không toàn diện và thiếu khách quan. Theo quy định tại Điều 101 và 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án có nghĩa vụ ghi nhận đầy đủ các thông tin liên quan đến đối tượng thẩm định. Tuy nhiên, tại biên Bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 (bút lục 133), Tòa án đã bỏ sót, không thực hiện ghi nhận về tứ cận và hiện trạng sử dụng của thửa đất 603 thuộc sở hữu của ông Trần Quốc Đ. Việc không ghi nhận đầy đủ thông tin này đã khiến Tòa án không thể đánh giá chính xác mối liên quan giữa thửa đất 603 và tranh chấp lối đi chung. Thậm chí, Tòa án còn giải quyết mở lối đi qua cho phần diện tích này mà không có xem xét, thụ lý yêu cầu độc lập của

chủ đất cũng như là xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất này. Vì thế, Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Đình T1.

- Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót, đưa thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án: Xuất phát từ việc nguyên đơn khởi kiện tranh chấp liên quan đến yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, do đó việc xác định, đưa tất cả các bất động sản liền kề tham gia giải quyết vụ án là rất quan trọng, bởi đây là yếu tố giúp đánh giá, xem xét về tính hợp lý, thuận tiện trong việc lựa chọn bất động sản mở lối đi qua. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 (bút lục 131 - 133) đã xác định tứ cận của thửa 232, hướng bắc giáp các thửa 612, 600, 601, 602, 603 và thửa 557; ranh là tường nhà xưởng do ông T1 xây dựng. Trong đó, phần diện tích 248,8m² (phần diện tích tranh chấp bị yêu cầu mở lối đi qua cho các nguyên đơn) chính là phần giáp ranh, kéo dài qua cả phần diện tích thửa đất 577 đến lộ (đường công cộng). Ngoài ra, tại Biên bản trên, bị đơn cũng đã có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm đưa chủ sử dụng thửa số 603 và thửa số 577 tham gia vụ án để thống nhất ranh. Bên cạnh đó, trên thực tế sử dụng, các thửa đất 600, 601, 602, 603 còn bị bao bọc trực tiếp bởi nhiều thửa đất khác, bao gồm thửa 493 được đề cập tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 và các thửa 1046, 1045, 1044, 575, 574. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa chủ sử dụng thửa đất số 603 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng lại không đưa chủ sử dụng thửa đất 577, cùng các thửa đất 1046, 1045, 1044, 575, 574 - là các bất động sản liền kề đối với toàn bộ các thửa đất liên quan trong vụ án (232, 600, 601, 602, 603). Thiết sót này đã làm ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án. Do đó, căn cứ vào Điều 68, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc không đưa chủ sử dụng thửa 577, 1046, 1045, 1044, 575, 574 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để lấy lời khai, xác minh hiện trạng đất, từ đó có cơ sở để xem xét tính thuận tiện, hợp lý trong việc lựa chọn bất động sản liền kề để mở lối đi chung. Dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ và ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án.

*** Về nội dung:**

- Thửa đất 232 của bị đơn chỉ là thửa đất giáp ranh đối với các diện tích đất của nguyên đơn, có vị trí tương tự như thửa đất số 493 (đối với thửa 493, các nguyên đơn đã chủ động xây tường để làm ranh đất). Bởi tuy có vị trí liền kề nhưng thửa đất 232 không phải là thửa đất bao bọc làm ảnh hưởng đến khả năng trực tiếp thông thương với đường công cộng đối với các thửa đất có yêu cầu. Do đó, không có căn cứ để xác định thửa đất 232 là bất động sản chịu quyền về lối đi qua đối với các thửa đất 600, 601, 602, 603. Vì vậy, trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm buộc thửa đất 232 của nguyên đơn phải chịu quyền về lối đi qua đối với các thửa đất 600, 601, 602 của nguyên đơn và thửa đất 603 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp với quy định pháp luật và nội dung thực tế khách quan của vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Về giá trị quyền sử dụng đất: Có thể thấy rõ, hiện tại thửa đất 232 chỉ có một phần mặt tiền (tiếp giáp đường công cộng) chính là phần diện tích đất đang tranh chấp. Vì vậy, trường hợp Tòa án chấp nhận chuyển phần diện tích đất này thành lối đi chung thì toàn bộ phần diện tích đất còn lại của thửa 232 sẽ trở thành bất động bị vây bọc, dẫn đến giảm giá trị quyền sử dụng đất. Việc giảm giá trị quyền sử dụng đất ở đây còn phải tính đến sự chênh lệch giá theo cơ chế thị trường trong tương lai.

- Về sản xuất kinh doanh: Thực tế, toàn bộ diện tích 248,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn đã được đầu tư chi phí để xây dựng nhà xưởng phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh. Do đó, việc xác lập lối đi chung kể trên sẽ ảnh hưởng đến tính khép kín, hiệu quả của quá trình sản xuất kinh doanh, giảm hiệu quả kinh tế. Mặt khác, việc đổ bê tông tươi dày 50cm, làm tường của ông T1 là nhằm đảm bảo thuận tiện trong việc phương tiện lớn lưu thông, mới đạt được mục tiêu chữa cháy khi có sự cố, vận chuyển hàng hóa. Việc sử dụng một lối đi chung cũng sẽ làm cho nhà xưởng của ông Võ Đình T1 không đạt được phương án phòng cháy chữa cháy thì bắt buộc phải ngừng hoạt động, tồn thất không thể tính được. Bên cạnh đó, việc buộc bị đơn phải mở lối đi chung đối với các thửa đất 600, 601, 602, 603 không loại trừ được những tranh chấp không đáng có có thể xảy ra trong tương lai, gây phiền hà cho bị đơn. Nhất là khi nguyên đơn đã thể hiện rõ thái độ thiếu thiện chí trong việc liên tục đưa ra những yêu cầu không có căn cứ. Cụ thể: Mặc dù biết rõ diện tích đất của mình không giáp lối đi và diện tích đất của bị đơn không phải là lối đi công cộng nhưng nguyên đơn vẫn yêu cầu giải quyết tranh chấp lối đi chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đã được Nhà nước cấp đúng quy định pháp luật. Hay việc yêu cầu chỉ bồi thường 50% giá trị quyền sử dụng đất để làm lối đi chung, việc sử dụng chung lối đi khi mà các bên đã có những bất đồng thì hoàn toàn có thể phát sinh những bất cập, mâu thuẫn không đáng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Trong trường hợp Tòa án buộc chuyển toàn bộ phần diện tích đất 248,8m² của ông T1 thành lối đi chung, thì theo vị trí thửa đất 232 hiện tại phải được hưởng quyền lối đi mà không có đền bù. Vì vậy, việc Tòa cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải chịu số tiền 195.552.000 đồng là không thích đáng. Ngoài ra, đối với nội dung về giá trị quyền sử dụng đất, như đã trình bày ở trên, việc chấp nhận chuyển phần diện tích 248,8m² của ông T1 thành lối đi chung sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị tổng thể của toàn bộ phần diện tích còn lại theo hướng giảm giá trị (đất giáp mặt tiền đất hẻm, nhất là khi hiện đang có những quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn). Do đó, trường hợp này, Tòa án phải phải cân nhắc, buộc nguyên đơn đền bù thêm cho bị đơn phần giá trị bị giảm sút do hệ quả quyết định của Tòa án.

- Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời cổng, bức tường xây tô cao 02m tiếp giáp các thửa đất 600, 601, 602, 603 để mở lối đi cho chủ sử dụng của những thửa đất này. Tuy nhiên, việc xây tường, làm cổng của bị đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, vì vậy việc Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời các tài sản này nhưng lại không quyết

định nguyên đơn phải chịu các chi phí thực hiện công việc này là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Lỗi đi hoàn toàn có thể được hình thành trên cơ sở thỏa thuận có lợi, đáp ứng quy định pháp luật về tính thuận tiện, hợp lý, ít gây phiền hà, hạn chế tối đa thiệt hại đối với các bất động sản khác. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào duy nhất một nhận định: Xét thấy ngoài lỗi đi này các hộ dân không còn lỗi đi nào khác” mà áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự, buộc ông Võ Đình T1 phải mở lối đi chung là hoàn toàn không phù hợp, áp dụng không đúng đối tượng, thiếu cơ sở xác đáng và không xem xét đầy đủ, triệt để quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Căn cứ quy định tại Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn cũng như ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong trường hợp xét thấy cần phải thu thập, đánh giá thêm chứng cứ và các tài liệu có liên quan để làm sáng tỏ bản chất vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, ý kiến của các vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1, Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị T2 có đơn xin vắng mặt; bà Hà Thị G đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách tham gia tố tụng, trên cơ sở tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự, ông Đ là một trong những hộ có nhu cầu sử dụng lối đi chung vào đất, tuy nhiên ông Đ không khởi kiện nên Tòa án sơ thẩm không xác định ông Đ là nguyên đơn mà xác định ông Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế diện tích lối đi đang tranh chấp 248,8m² ông Võ Đình T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 232 tờ bản đồ số 8, tại phường T. Tại Công văn số 341/CNTU-KT ngày 30/01/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thông tin như sau: các thửa đất số 232, 600, 601, 602, tờ bản đồ số 8, thuộc phường T hình thành trên Bản đồ địa chính lập bằng phương pháp ảnh hàng không theo hệ tọa độ HN-72. Hiện tại, bản đồ địa chính phường T đã được đo đạc chỉnh lý theo hệ tọa độ VN-2000. Kết quả đo đạc tổng thể khu đất đang tranh chấp cùng các thửa đất lân cận và lồng ghép lên bản đồ địa chính thì xác định hiện trạng ranh giới sử dụng không trùng khớp theo ranh thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không có cơ sở lồng ghép kết quả đo đạc thực tế với ranh thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về hiện trạng và quá trình sử dụng lối đi tranh chấp: Xét thấy, nguồn gốc các thửa đất số 600, 601, 602 và 603 được tách từ thửa đất số 232, tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H1. Chủ sử dụng đất các thửa đất trên đã chuyển quyền sử dụng đất cho nhiều chủ sử dụng đất. Hiện tại, thửa đất số 232 do ông Võ Đình T1 được quyền sử dụng, thửa 600 do ông Nguyễn Văn S cùng vợ là bà Lê Thị L1 được quyền sử dụng, thửa 601 do ông Bùi C cùng vợ là bà Lê Thị Thu L2 được quyền sử dụng, thửa 602 do ông Lê Anh T được quyền sử dụng và thửa 603 do ông Trần Quốc Đ được quyền sử dụng. Theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện các thửa đất số 600, 601, 602 và 603 không tiếp giáp với lối đi. Đồng thời, tại Công văn số 311 ngày 26/7/2024, Ủy ban nhân dân phường T cũng xác định các thửa đất số 600, 601, 602, 603 không tiếp giáp lối đi chung. Theo kết quả đo đạc thực tế, phần diện tích các nguyên đơn xác định là lối đi chung được tách ra từ thửa 232 kể từ thời điểm bà Nguyễn Thị H1 còn là chủ đất cũ vào tháng 9/2009, ngoài diện tích lối đi này thì không có lối đi nào khác để ra đường đất. Năm 2017, bị đơn nhận chuyển nhượng thửa 232 (bao gồm phần lối đi chung các nguyên đơn đang tranh chấp) từ ông Lê Kim S2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2017 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Hiện trạng, diện tích đất tranh chấp ông T1 đã xây dựng tường làm ranh đất và làm sân xi măng ngăn cách thửa đất 232 với các thửa đất liền kề. Các nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là lối đi chung nhưng các nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, ngoài lối đi này các nguyên đơn không còn lối đi nào khác. Xét thấy, các thửa đất số 600, 601, 602 và 603 bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra đường công cộng, bị đơn ông T1 không đồng ý mở lối đi chung vì diện tích lối đi thuộc quyền sử dụng đất của ông T1 và ông T1 đã đầu tư làm lối đi riêng phục vụ cho việc sản xuất kinh của ông là không phù hợp, thực tế lối đi đã được mở, bị đơn, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều cùng có nhu cầu sử dụng lối đi chung này, đây là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất nên các nguyên đơn yêu cầu bị đơn cho các nguyên

đơn cùng sử dụng chung lối đi hiện tại nguyên đơn đang sử dụng có diện tích 248,8m² để đi ra đường công cộng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự về “Quyền về lối đi qua”. Do các nguyên đơn cùng sử dụng lối đi chung nên phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá là: 3.000.000 đồng/m² x 248,8m² = 746.400.000 đồng. Ông Võ Đình T1 đã làm lối đi bằng bê tông trị giá là 71.405.600 đồng và xây dựng tường rào trị giá là 159.952.000 đồng. Vì vậy, các chủ sử dụng đất được hưởng quyền về lối đi bao gồm các thửa 232, 600, 601, 602, 203 phải cùng chịu trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và chi phí làm lối đi với tổng số tiền là 977.757.600 đồng, mỗi người phải thanh toán cho ông T1 số tiền là 195.552.000 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á, thừa đất 232 ông Võ Đình T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ T3 thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: TA.BĐCN.238.260423 ngày 27/4/2023, tại Điều 7 của Hợp đồng các bên thỏa thuận giá trị thanh toán sẽ do A1 trực tiếp quản lý. Ông T1 và bà T3 đồng ý giao số tiền đền bù cho A1. Do đó, yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 318 của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Đình T1.

[3] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

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;

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Đình T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Đình T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004308 ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền