

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 212/2019/DS-PT  
Ngày 23-9-2019  
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi

**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:* Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Ngô Thị Bích Diệp

**- 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.

Trong các ngày 19 tháng 6 và ngày 23 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2019/TLPT-DS ngày 28/01/2019 về việc “tranh chấp yêu cầu mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019, Quyết định tạm ngừng số 41/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2019 và Quyết định tạm đình chỉ số 31/QĐTĐC-PT ngày 19 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1981; địa chỉ: 1159/15B khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; thường trú: Xóm 15, xã T, huyện TR, tỉnh Th; tạm trú: Số 05 Nguyễn Văn T, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2018).

- *Bị đơn:* Bà Mai Kim Ch, sinh năm 1969; địa chỉ: 1541/17B khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Lưu Thanh Kh - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Lưu Gia Thịnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1969;
2. Ông Hồ Thanh S, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: 549/4A khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Mai Kim H, sinh năm 1959;
4. Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1955;
5. Chị Trần Thị Mai L, sinh năm 1985;
6. Anh Trần Phong V, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: 1541/17B, khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1955;
8. Anh Lê Thanh B, sinh năm 1997;
9. Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: 241/15B khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Mai Thị Thúy Ng;

11. Cháu Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2004; người đại diện hợp pháp là Bà Mai Thị Thúy Ng;

Cùng địa chỉ: 549/4A đường MP - Tân V, khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1982; địa chỉ: 549/4A đường MP - Tân V, khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

13. Cháu Đậu Đăng Kh, sinh năm 2009.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1981 và Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1982; địa chỉ: 549/4A đường MP - Tân V, khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Mai Kim Ch kháng cáo toàn bộ bản án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Trần Thị V là người có quyền sử dụng đất diện tích 134m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 522A tờ bản đồ số 4 tại khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5144/QSDĐ/TĐH ngày 02/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện DA (nay là thị xã DA), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đoàn Thị Nh. Nguồn gốc đất do bà V nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị Nh năm 2003. Tuy nhiên, đến năm 2006, hai bên mới làm thủ tục ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 08/01/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện DA (nay là thị xã DA) cập nhật biến động cho bà Trần Thị V. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh, lối đi vào đất là con đường bà H tự mở ký hiệu C, D trên bản vẽ ra đến đường giao thông nông thôn đi ra khu phố ĐT vào đến lối đi vào nhà bà V. Con đường giao thông nông thôn có trước năm 1975.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh, bà V đã xây dựng nhà, sinh sống từ đó đến nay và bà V vẫn đi trên con đường cũ. Năm 2016, đường MP Tân V mở rộng đã cắt ngang con đường giao thông nông thôn nên bà V đi thẳng ra đường MP Tân V. Tuy nhiên, bà Ch tiến hành rào đường, bà V đi lại khó khăn. Đảm bảo cho việc đi lại, bà V khởi kiện yêu cầu bà Mai Kim Ch mở lối đi cho các hộ dân (B, Ng, S và V) cùng đi ra đường MP Tân V theo đo đạc thực tế là 7,5m<sup>2</sup> (ký hiệu A, B). Phần đất, bà V yêu cầu mở lối đi là một phần đất bà Ch đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chia thừa kế cho bà Ch diện tích đất 128,9m<sup>2</sup> theo Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2016/DS-PT ngày 04/4/2016. Nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bà Ch giá trị diện tích đất đất mở lối đi theo biên bản định giá của Tòa án là 37.500.000đ và giá trị cây mít gắn liền với đất là 840.000đ.

*- Bị đơn bà Mai Kim Ch trình bày:*

Theo Bản án dân sự số 74/2016/DS-PT ngày 04/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã chia thừa kế cho bà Mai Kim Ch được quyền sử dụng đất diện tích 128,9m<sup>2</sup> tại khu phố ĐT, phường TĐH, DA, Bình Dương. Phần đất nguyên đơn bà Trần Thị V yêu cầu mở lối đi là 01 phần thuộc diện tích đất bà Ch được chia thừa kế. Nguyên đơn bà Trần Thị V yêu cầu bị đơn mở lối đi diện tích 7,5m<sup>2</sup> thì bà không đồng ý. Bởi lẽ, bà H là người chia đất để bán cho bà V thì bà H phải có nghĩa vụ mở đường cho bà V. Bà V đã có lối đi qua đất bà H, thỉnh thoảng thì bà V mới đi qua lối đi này.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Xuân S trình bày:* Ông S là chồng bà V, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị H, Ông Hồ Thanh S trình bày:*

Ông, bà là người có quyền sử dụng đất giáp ranh với đất bà Trần Thị V. Phần đất của bà H, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay có gia đình Bà Nguyễn Thị Ng, Anh Nguyễn Thanh S và Anh Lê Thanh B đang quản lý, sử dụng. Theo Bản án số 210/2017/DS-ST ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã DA đã quyết định cho bà Ng, anh S và anh B được quyền sử dụng diện tích đất 70m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa đất số 522. Diện tích đất còn lại của thửa 522 thuộc quyền sử dụng đất của bà H và ông S. Năm 2017, bà H, bà Ng, anh B và bà V có thỏa thuận, bà H chừa diện tích đất chiều ngang 1,5m giáp với con đường bà H đã chừa sẵn khi làm thủ tục tách sổ đỏ cho bà Nh. Nguyên đơn

khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi giáp con đường tự mở ra đến đường MP Tân V thì bà đồng ý.

- Bà Nguyễn Thị Ng, Anh Lê Thanh B và Anh Nguyễn Thanh S trình bày: Hiện nay gia đình bà Ng, anh B và anh S đã sinh sống tại phần đất giáp với đất của bà Mai Kim Ch từ lâu. Từ trước đến nay, gia đình bà Ng sử dụng con đường đi trước nhà do bà H tự mở ra đến con đường do bố bà Ch chừa ra để ra đường công cộng. Bà Ch không ngăn cản gia đình bà Ng đi ra đường MP Tân V. Gia đình bà Ng không có tranh chấp gì với bà Ch. Tranh chấp giữa bà V và bà Ch thì tự các bên giải quyết.

- Tại biên bản ngày 25/9/2018, Bà Mai Kim H, anh Trần Thanh V, Chị Trần Thị Mai L và Ông Trần Văn Ch trình bày: Năm 2013, bà H và ông Ch đã xây dựng căn nhà sinh sống trên đất của bà Ch để gia đình ông Ch, bà H, chị L và anh V sinh sống. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H, ông Ch, chị L và anh V thống nhất trình bày và ý kiến của bà Ch.

- Đối với chị Mai Thị Thúy N, Tòa án đã triệu tập hợp lệ chị N cung cấp bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chị N không cung cấp và không có ý kiến gì. Tòa án đã triệu tập chị N tham gia phiên họp tiếp cận chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng chị N vắng mặt không có lý do.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2018, người làm chứng bà Lê Thị U trình bày: Bà và bà Ch là chị em con chú bác. Quyền sử dụng đất nguyên đơn tranh chấp yêu cầu mở lối đi, từ trước đến nay là lối đi chung của ba anh em ông Lê Văn Gi (ông nội bà U), ông Lê Văn R (ông nội bà Ch) và ông Lê Văn B (ông ngoại bà H). Ba anh em cùng sinh sống trên một khu đất và sử dụng con đường đi trong đó có một phần đất đang tranh chấp ra đường công cộng là đường ĐT. Trước đây, ông B, ông Giáp đi qua đất ông Giáp để ra đường lớn. Năm 1979, chị em bà Ch về sinh sống với ông Lê Văn R, cũng đi trên con đường này. Sau khi mở rộng con đường MP Tân V cắt ngang qua đất ông R, cắt hết phần đất của ông Gi, gia đình bà U phải chuyển đi nơi khác sinh sống. Diện tích đất tranh chấp, Tòa án tỉnh Bình Dương đã chia thừa kế cho bà Ch thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản ngày 14/9/2018, người làm chứng bà Đoàn Thị Nh trình bày: Bà là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V. Nguồn gốc đất là do bà Nh nhận chuyển nhượng của bà H. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H thì đã có con đường hiện hữu như hiện nay. Hiện nay, con đường này có 01 phần đất, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã chia thừa kế cho bà Ch. Bà Nh không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản ngày 14/9/2018, người làm chứng bà Lê Thị Trg trình bày: Năm 2001, bà Trg xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất của Bà Lê Thị H. Phần đất bà cất nhà thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Căn nhà của bà giáp với nhà bà V. Bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh thì bà V

sử dụng còn đường đi hiện hữu như hiện nay để ra đường giao thông nông thôn. Con đường bà V đang đi có từ trước năm 1975, đây là lối đi duy nhất của bà V. Bà V có mở 01 cửa nhỏ qua nhà bà Trg để qua lại giữa nhà bà Trg với bà V, chứ đây không phải là lối đi của nhà bà V. Phần đất tranh chấp được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chia thừa kế cho bà V thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo biên bản xác minh ngày 05/11/2018 tại Ủy ban nhân dân phường TĐH thể hiện: Căn cứ vào mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 31/7/2018 do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã DA phát hành, đối chiếu bản đồ địa chính năm 2005 thì phần đất từ điểm 12 đến điểm 1 là con đường đi. Con đường này là đường giao thông nông thôn. Sau khi mở rộng đường MP Tân V đã cắt ngang con đường giao thông nông thôn. Trên bản đồ hiện nay, con đường này chỉ còn chiều rộng khoảng 1,5m, chiều dài khoảng 3,7m. Ủy ban nhân dân phường TĐH chỉ xác định được vị trí con đường đi căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2005. Còn thực tế sử dụng như thế nào thì Ủy ban nhân dân phường TĐH không xác định được.

- Tại biên bản làm việc ngày 27/9/2018 tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã DA thể hiện về việc trao đổi số liệu phần diện tích đất tranh chấp trên bản vẽ ngày 31/7/2018, được bà Nguyễn Thị Chinh - Phó giám đốc Chi nhánh trao đổi, Căn cứ theo Bản đồ 2005 thì:

Phần A: Diện tích 4.0m<sup>2</sup> (gồm: 1 phần đường đi có diện tích là 1.3m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất 2090 có diện tích là 2,7m<sup>2</sup>).

Phần B: Diện tích 3,5m<sup>2</sup> (gồm: 1 phần đường đi có diện tích là 3.0m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất 544 có diện tích là 0.3m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất 2090 có diện tích là 0.2m<sup>2</sup>).

Phần C: Diện tích 16,5m<sup>2</sup> (gồm: 1 phần đường đi có diện tích là 0.7m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất 522 có diện tích là 5.2m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất 544 có diện tích là 10.6m<sup>2</sup>).

Phần D: Diện tích 19.1m<sup>2</sup> (gồm: 1 phần đường đi có diện tích là 1.6m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất 522 có diện tích là 17.5m<sup>2</sup>).

Con đường đi (kí hiệu B) trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 31/7/2018 là con đường thể hiện trên bản đồ (VN-2000). Căn cứ hồ sơ lưu, vị trí con đường (trên bản đồ địa chính 2005) không có thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại biên bản xác minh ngày 07/11/2018 thể hiện: Nhà bà V được bao bọc bởi bất động sản liền kề của bà H và bà H. Con đường đi từ cổng nhà bà V đến phần đất tranh chấp ra đến đường MP Tân V là con đường duy nhất và ngắn nhất, không còn con đường nào khác. Nhà bà V có mở 01 cổng nhỏ (lối thoát hiểm) sang nhà bà Trg. Cổng nhỏ này ngay phần hiên nhà của bà Trg. Từ nhà bà V đi qua con đường bà H tự mở, qua phần đất tranh chấp ra đường MP Tân V là ngắn nhất, thuận tiện nhất.

- *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2018 thể hiện:* Quyền sử dụng đất của bà Trần Thị V được bao bọc bởi các bất động sản liền kề của Bà Lê Thị H và bà Mai Kim H. Hiện nay, bà V đang sử dụng con đường đi từ cổng nhà bà V ra đến phần đất tranh chấp để ra đường MP Tân V.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 05/8/2018 thể hiện giá đất:  $5.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 7,5\text{m}^2 = 37.500.000 \text{ đồng}$ , 01 cây mít giá 840.000 đồng.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị V về tranh chấp mở lối đi với bị đơn bà Mai Kim Ch.

Buộc bà Mai Kim Ch phải mở lối đi có diện tích  $7,5\text{m}^2$  (ký hiệu A, B trên bản vẽ kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị V thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Mai Kim Ch là 37.500.000 (ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng và giá trị cây mít là 840.000 đồng (tám trăm bốn mươi nghìn đồng); tổng cộng 38.340.000 đồng (ba mươi tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn).

Bà Trần Thị V được quyền di dời cây mít để mở lối đi.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2018 bị đơn bà Mai Kim Ch kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Mai Kim Ch đề nghị tạm ngừng phiên tòa để định giá lại phần đất yêu cầu mở lối đi có diện tích  $7,5\text{m}^2$ . Xét yêu cầu định giá lại của bị đơn là có căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành định giá lại.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 10/7/2019 thể hiện giá đất nông nghiệp:  $8.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 7,5\text{m}^2 = 63.750.000 \text{ đồng}$ , 01 cây mít giá 840.000 đồng. Tổng trị giá: 64.590.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ngoài lối đi hiện tranh chấp nguyên đơn còn có lối đi khác đi qua đất bà H. Do vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý với kết quả định giá lại vì giá quá thấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở lối đi có chiều ngang 1,5m.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Bà Lê Thị H, Ông Hồ Thanh S, Bà Nguyễn Thị Ng, ông Lê Thanh B, ông Nguyễn Thanh S, Ông Phạm Xuân S có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bà Mai Thị Thúy Ng, Bà Mai Kim H, Ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị Mai L, ông Trần Phong V vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Phần đất hiện bà Trần Thị V đang sử dụng và có yêu cầu mở lối đi thuộc thửa đất số 521a, 522a, tờ bản đồ số 04, tọa lạc khu phố ĐT, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã DA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5144/QSĐĐ/TĐH ngày 02/5/2003 cho bà Đoàn Thị Nh, cập nhật biến động cho bà Trần Thị V ngày 09/01/2007 bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề của Bà Lê Thị H và bà Mai Kim H. Hiện nay, bà V đang sử dụng con đường mà bà V thỏa thuận với bà H chừa đất làm đường đi chung (có vị trí nằm trước cửa nhà bà Ng, ông Bình) và gắn liền với 01 phần đường đi bà H đã chừa từ khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh để ra đường giao thông nông thôn (hiện nay đường giao thông nông thôn này đã bị đường MP Tân V cắt ngang qua). Tại thời điểm năm 2003 thì bà Mai Kim Ch chưa được chia thừa kế. Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2016/DS-PT ngày 04/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà Mai Kim Ch được chia thừa kế phần diện tích đất 128,9m<sup>2</sup>. Theo bản án nêu trên thì phần đất bà V yêu cầu mở lối đi có một phần đất (ký hiệu A, B) theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã DA thực hiện ngày 31 tháng 7 năm 2018 thuộc quyền sử dụng của bà Ch. Do vậy, để có lối đi ra đường gần, thuận tiện và ít gây ảnh hưởng việc sử dụng đất của các chủ sử dụng đất liền kề, bà V yêu cầu bà Ch mở lối đi qua phần đất có kết quả đo đạc thực tế là 7,5m<sup>2</sup> (ký hiệu A, B) của bà Mai Kim Ch để ra đường MP Tân V. Bà V đồng ý bồi thường giá trị đất phải mở lối đi cho bà Ch theo giá Hội đồng định giá đã định.

[2.2] Bị đơn bà Mai Kim Ch không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, cho rằng phần đất của bà V hiện tại có yêu cầu mở lối đi trước đây do bà V nhận chuyển nhượng của Bà Lê Thị H. Vì vậy, bà H phải có nghĩa vụ mở đường

cho bà V. Phần đất bà V liền kề với phần đất bà H và có lối đi qua đất bà H, thỉnh thoảng thì bà V mới đi qua lối đi trên phần đất của bà Ch.

[2.3] Xét, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 7,5m<sup>2</sup> (ký hiệu A, B) theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp, thuộc diện tích đất do bà Ch quản lý, sử dụng. Theo biên bản xác minh ngày 05/11/2018 tại Ủy ban nhân dân phường TĐH thì con đường được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2005 hiện đã bị đường MP - Tân V cắt qua; nguyên đơn trình bày từ khi nhận chuyển nhượng đất đã sử dụng con đường đi qua đất bà Ch để ra đường giao thông nông thôn (nay là đường MP – Tân V). Căn cứ vào lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, những người làm chứng bà Nh, bà U, bà Trg thể hiện con đường đi đã có từ trước khi bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trước khi bà V về đây sinh sống. Như vậy, lời khai của nguyên đơn, những người làm chứng phù hợp với kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường TĐH có cơ sở xác định, con đường gia đình bà V, gia đình bà Ng đang sử dụng đã có từ trước. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA về tình trạng quyền sử dụng đất đang tranh chấp mở lối đi thể hiện “Qua xem xét hiện trạng quyền sử dụng đất nhận thấy: Giáp ranh đất phía sau nhà đất của bà V là đất của Bà Lê Thị H, bà V có mở một cửa nhỏ dạng cửa thoát hiểm chiều rộng 1,2m – chiều cao 1,9m, cánh cửa bằng sắt + tole đi qua cửa từ nhà của bà V là sân của bà Lê Thị Trg (bà Trg xây nhà ở trên đất của bà H), nhà bà V bị bao bọc bởi bất động sản liền kề của bà H và bà H. Từ nhà bà V đi qua con đường bà H tự mở, qua phần đất tranh chấp ra đến đường MP Tân V là ngắn nhất, thuận tiện nhất, không còn con đường nào khác” . Vì vậy, có căn cứ xác định việc bà V sử dụng lối đi trên ổn định, lâu dài và là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất để đi lại và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi và phù hợp với quy định “Quyền về lối đi qua” tại Điều 254 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Bị đơn bà Ch trình bày phần đất của bà V hiện tại có yêu cầu mở lối đi trước đây do bà V nhận chuyển nhượng của Bà Lê Thị H. Vì vậy, bà H phải có nghĩa vụ mở đường cho bà V. Phần đất bà V liền kề với phần đất bà H và có lối đi qua đất bà H, thỉnh thoảng thì bà V mới đi qua lối đi trên phần đất của bị đơn bà Ch. Qua xem xét hiện trạng thực tế thấy rằng giáp vách tường rào bên hông phải nhà bà V có mở một lối thoát hiểm qua trước hiên nhà bà Trg (bà Trg được bà H cho cất nhà ở nhờ trên đất của bà H), từ nhà bà Trg muốn đi ra đường giao thông nông thôn ở phía sau nhà bà H thì phải đi qua đất bà H (sân nhà bà Trg). Như vậy, bà V không có lối đi nào khác thuận tiện, gần nhất và ít ảnh hưởng đối với các chủ sử dụng đất liền kề như bà Ch trình bày. Phần đất hiện bà V tranh chấp yêu cầu mở đường đi là do bà Ch mới được chia thừa kế tài sản theo Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2016/DS-PT ngày 04/4/2016 của Tòa án nhân tỉnh Bình Dương; trước đó, bà Ch không có quá trình quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này. Vì vậy, bà Ch trình bày bà V có lối đi khác, thỉnh thoảng mới sử dụng lối đi này là không có căn cứ xem xét. Hiện tại, diện tích đất yêu cầu mở đường đi thuộc đất của bà Ch theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2018 là đất trống, chỉ có một cây mít, không có công trình xây dựng

gì khác. Diện tích bà V yêu cầu mở đường đi 7,5m<sup>2</sup> (ký hiệu A, B) thuộc quyền sử dụng đất của bà Ch có vị trí là một phần đất ở hướng Nam đất của bà Ch nên thiệt hại gây ra là ít nhất đối với phần đất của bà Ch theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo bản vẽ kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2016/DS-PT ngày 04/4/2016 của Tòa án nhân tỉnh Bình Dương; bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã DA thực hiện ngày 31/7/2018, diện tích đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi thuộc phần đất do bà Ch quản lý, sử dụng nằm trong chỉ giới ranh quy hoạch giao thông, được Nhà nước quy hoạch để làm đường giao thông và sẽ đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà Ch theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các pháp luật liên quan. Vì vậy, việc nguyên đơn bà V tự nguyện thanh toán giá trị đất cho bà Ch để sử dụng phần đất yêu cầu mở đường đi 7,5m<sup>2</sup> là phù hợp nên có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, cần buộc bà Mai Kim Ch mở lối đi cho bà Trần Thị V có diện tích 7,5m<sup>2</sup> thuộc một phần trong tổng diện tích đất 128,9m<sup>2</sup> bà Ch được chia thừa kế theo Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2016/DS-PT ngày 04/4/2016 của Tòa án nhân tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ). Bà V phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị phần đất mở lối đi cho bà Ch theo giá Hội đồng định giá đã định.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, cần buộc nguyên đơn bà Trần Thị V thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Mai Kim Ch với số tiền là 64.590.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên bản định giá lại ngày 10/7/2019.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Mai Kim Ch không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Kim Ch.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị V đối với bị đơn bà Mai Kim Ch về việc tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bà Mai Kim Ch phải mở lối đi có diện tích 7,5m<sup>2</sup> (ký hiệu A, B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Buộc bà Trần Thị V thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Mai Kim Ch với số tiền là 64.590.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng), trong đó: 63.750.000 đồng tiền giá trị 7,5m<sup>2</sup> đất và 840.000 đồng tiền trị giá cây mít.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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.

Bà Trần Thị V được quyền di dời (chặt bỏ) cây mít để mở lối đi.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị V phải chịu 3.229.500 đồng (ba triệu hai trăm hai mươi chín nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0019191 ngày 05/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA. Bà Trần Thị V còn phải nộp 2.929.500 đồng (hai triệu chín trăm hai mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Bà Mai Kim Ch phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

Về chi phí định giá lại là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), bị đơn phải chịu và được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Kim Ch không phải chịu. Hoàn trả cho bà Ch số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0020427 ngày 22/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Chi cục THADS thị xã DA;
- TAND thị xã DA;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Kim Anh**