

Bản án số: **121/2022/DS-PT**

Ngày: 17-10-2022

*V/v Tranh chấp quyền về lối
đi qua*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Hà Văn Hiến
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05/10, ngày 12/10 và 17/10/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền về lối đi qua”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2022/QĐXX-PT ngày 23/3/2022, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Lê Thị M, sinh năm 1979, địa chỉ cư trú: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Quốc Ch, sinh năm 1973, địa chỉ cư trú: Văn phòng Luật sư Q, số 420 Quốc lộ 14, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

*** Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn M, địa chỉ: Tổ 7, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước do ông Đào Huy T - Giám đốc đại diện theo pháp luật, địa chỉ: 1092/26/6 H, phường B, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Chu Văn T, sinh năm 1956 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư V & T – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Tổ 6, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

- Ông Lâm D, sinh năm 1954 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (có mặt); Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước;

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H, cùng địa chỉ cư trú: Tổ 3, ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt).

- Ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1962, địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Duy Ph, sinh năm 1975, địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã Minh L, huyện C, tỉnh Bình Phước.(vắng mặt).

- Ông Vũ Minh H, sinh năm 1965, địa chỉ: 71/65/10 Nguyễn Bắc, phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

***Người kháng cáo:** Bị đơn Công ty TNHH đầu tư M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị M và đại diện theo ủy quyền của bà M - ông Ngô Quốc Ch thống nhất trình bày:

Khoảng tháng 6-7/2011, bà Lê Thị M có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 20.084,4m², tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước của vợ chồng ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H. Khi nhận chuyển nhượng đất ông D, bà H có viết giấy tay cam kết chừa 2m x dài 300m làm lối đi ra đường công cộng. Cùng thời điểm này ông Lâm D và bà Nguyễn Thị H cũng sang nhượng cho ông Nguyễn Đình Lễ diện tích 5,13ha cũng thỏa thuận chừa ngang 2m X dài 300m làm lối đi chung nên đường đi chung vào đất của bà M và đất ông Lễ là 4m x dài 300m. Thời gian sau, ông Lễ chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Phạm Văn H 2ha, bà Đỗ Thị H 1,1 ha và ông H 2ha và con đường thành lối đi chung của bà M, ông H, bà H và ông H. Bà H, ông D đã thỏa thuận với các hộ trong “Giấy bán đất thỏa thuận chừa lối đi chung” có sơ đồ đường đi chung được các bên kí kết. Đến 30/11/2011 ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng đất cho bà M, ông L, ông T và ông T thì phần đất đường đi được thể hiện trong sổ của ông T (là chủ đất ở phía trong cùng). Các hộ cùng nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Lâm D đã đi trên con đường này từ năm 2011 đến nay không ai tranh chấp.

Sau đó, ông T chuyển nhượng lại 2,1 ha đất cho ông Ph, ông Ph chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc Đ, ông Đ chuyển nhượng lại đất cho ông Đào Huy T. Ông T mua thêm các thửa đất lân cận nên giáp với mặt tiền quốc lộ 14, ông T không đi con đường chung đã có từ trước đó. Đến tháng 3/2020 bà M đổ đất làm đường thì ông T ngăn cản và muốn rào lại không cho đi vì cho rằng phần đất làm đường này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH đầu tư M mà ông T là giám đốc. Theo đơn khởi kiện, bà M yêu cầu công nhận lối đi chung có diện tích 4m x dài 305,7m như các hộ bà M, hộ ông H, hộ bà H và Công ty TNHH đầu tư M đi nhiều năm nay và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Ct 09994 cấp ngày 17/10/2017 cho Công ty TNHH đầu tư M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00627 cấp ngày 07/12/2012 cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Đỗ Thị H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00628 cấp ngày 07/12/2012 cho ông Phạm Văn H và 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/10/2019 cho bà Lê Thị M. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu

khởi kiện, bà M chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH đầu tư M phải mở đường đi có diện tích 2m x dài 305,8m theo sơ đồ đo đạc.

Bị đơn Công ty TNHH đầu tư M do ông Đào Huy T là giám đốc đại diện theo pháp luật tại phiên tòa trình bày:

Ông T không Đ ý mở đường đi theo yêu cầu của bà M. Phần đất bà M yêu cầu mở đường là phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH đầu tư M là đất nông nghiệp mặc dù trong phương án sản xuất của Công ty phần đất dài 2m x dài gần 300m ra đường công cộng là lối thoát hiểm đã được phê duyệt nhưng bà M muốn đi lối đi này thì phải thương lượng với ông T. Tại phiên tòa, ông T chỉ đồng ý chừa 0,5m ngang làm đường đi và phải trả tiền theo giá thị trường tại địa phương. Giá đất theo giá của Hội đồng định giá là thấp không đúng thực tế nhưng ông T không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2011 vợ chồng ông Lâm D, bà H có chuyển nhượng cho bà Lê Thị M 2ha đất, cho ông T 2ha đất tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Do đất chuyển nhượng cho bà M và ông T không có đường đi nên ông Lâm D, bà H đã thỏa thuận chừa phần diện tích ngang 2m x dài 290m làm lối đi chung, phần đất này vợ chồng ông D không bán mà cho, thỏa thuận không được chuyển nhượng, chỉ dùng làm lối đi chung. Vợ chồng ông D, bà M và vợ chồng ông T có làm văn bản thỏa thuận có vẽ sơ đồ phần đất chừa làm lối đi chung được các bên ký xác nhận nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất làm đường đi này được gắn vào sổ đỏ của ông T (là người sử dụng đất phía trong cùng). Nay bà M khởi kiện Công ty TNHH đầu tư M yêu cầu mở đường đi đối với diện tích đất trước đây vợ chồng ông Lâm D đã chừa làm đường đi, ông D, bà H đồng ý đề nghị Tòa án xem xét cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Trước đây khoảng năm 2011 vợ chồng ông T có đất giáp đất bà M, nguồn gốc thửa đất này là nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H diện tích 27.432,6m² đất nông nghiệp. Do cùng thời điểm đó vợ chồng ông Lâm D cũng chuyển nhượng đất cho bà M sát ranh với phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và đất không có lối đi ra đường công cộng nên vợ chồng ông Lâm D có chừa ngang 2m x dài hết đất của vợ chồng ông T dùng làm lối đi chung. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất làm lối đi chung ngang 2m x dài 300m được thể hiện trong sổ đỏ đứng tên vợ chồng ông T. Năm 2012 vợ chồng ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Ph, phần đất làm đường đi ông T đã thông báo với ông Ph là không chuyển nhượng phần đất dùng làm lối đi chung cho các hộ liền kề và ông Ph đã đồng ý. Nay bà M khởi kiện Công ty TNHH đầu tư M yêu cầu mở đường đi đối với diện tích đất trước đây thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T, ông T, bà H không có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vợ chồng ông T chỉ xác nhận thực tế năm 2011 có thỏa thuận dùng phần đất ngang 2m x dài 300m đất nông nghiệp trong sổ đỏ tên vợ chồng ông T làm lối đi chung cho các hộ liền kề (có bà M).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy Ph trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Khoảng năm 2011 ông Ph có nhận chuyển nhượng diện tích 2,7ha đất tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước của vợ chồng Tươi, bà H, nguồn gốc đất này trước đây là của ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H. Trong phần đất chuyển nhượng này có phần diện tích ngang 2m x dài khoảng 300m dùng làm lối đi chung cho các hộ liền kề. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T, bà H có nói rõ phần đất này là đường đi, ông Ph cũng để các hộ liền kề đi trên phần diện tích này ra đường công cộng. Đến năm 2013 ông Ph chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông A và ông Đ, phần đất chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Đ có phần đất dùng làm đường đi chung. Ông Ph có nói với ông Đ phần diện tích ngang 2m x dài khoảng 300m dùng làm lối đi chung nhưng thủ tục chuyển nhượng đất thì chuyển nhượng hết phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà M khởi kiện Công ty TNHH đầu tư M yêu cầu mở đường đi đối với diện tích đất trước đây thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ph, ông Ph không có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Cách đây khoảng 6 năm (khoảng năm 2014), ông Đ có chuyển nhượng 1,8 ha đất tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho Công ty TNHH đầu tư M, phần đất chuyển nhượng có đuôi đất diện tích ngang 2m x dài khoảng 300m làm đường đi từ đất ra đường công cộng. Nguồn gốc thửa đất này là ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Ph 2,8ha, sau đó ông Đ tách thửa chuyển nhượng cho em của ông Đ 1ha, diện tích còn lại 1,8 ha chuyển nhượng cho Công ty TNHH đầu tư M. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Ph, ông Ph không thông báo phần đuôi đất ngang 2m x dài khoảng 300m là đường đi chung mà phần đất làm đường đi này ông Đ phải trả số tiền khoảng 60.000.000 đồng nên khi chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH đầu tư M ông Đ cũng chuyển nhượng nguyên thửa. Nay bà M khởi kiện Công ty TNHH đầu tư M yêu cầu mở đường đi đối với diện tích đất trước đây thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, ông Đ không có ý kiến tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông Đ, bà H có đất sản xuất nông nghiệp giáp với đất của ông Đào Huy T, ông Phạm Văn H và bà Lê Thị M. Tháng 11/2012 vợ chồng ông Đ, bà H có nhận chuyển nhượng 10.220,9m² đất của ông Nguyễn Đình Lễ tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước do đất ở phía trong cùng nên ông H có chừa cho vợ chồng ông Đ 1m ngang x dài 32m để ra đường ấp. Thời điểm đó bà M có đất giáp đất ông H có nói đất bà M có 2m ngang là lối đi chung với đất ông Lê Ngọc Đ để ra đường công cộng nên sau này làm đường đi chung, mỗi bên bỏ ra 1m ngang và chung tiền làm đường đi. Sau này, ông Lê Ngọc Đ chuyển nhượng lại thửa đất đó cho ông Đào Huy T, bà M không sinh sống ở trên đất nên không nghe ai nhắc tới làm đường nữa. Nay bà M khởi kiện Công ty TNHH đầu tư M

yêu cầu mở đường đi, ông Đ, bà H mong Tòa xem xét, xử lý đúng pháp luật, tạo điều kiện cho các hộ bên trong có lối đi ra ngoài đường công cộng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M mở lối đi chung qua thửa đất số 643, tờ bản đồ số 5, có diện tích 18.156,7m², tọa lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH đầu tư M với chiều rộng lối đi 2m, chiều dài là 305,82m, diện tích lối đi là 611,64m² theo sơ đồ lập ngày 27/01/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có sơ đồ kèm theo, có tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa số 641 cũ (nay là các thửa đất số 1511, 1509, 1509, 1506, 1504, 1502, 1500, 1498, 1496, 1495, 1494, 1492); Phía Tây Nam giáp thửa đất số 476; Phía Đông Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 643; Phía Tây Bắc giáp đường liên ấp (đường số 2).

2. Bà Lê Thị M phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M giá trị quyền sử dụng đất trên diện tích mở lối đi chung là 51.989.400 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/12/2021 bị đơn Công ty TNHH đầu tư M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH đầu tư M, sửa bản án dân sự sơ thẩm 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của TAND huyện C theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M. Công ty TNHH đầu tư M mở lối đi cho bà Lê Thị M qua bất động sản liền kề là thửa đất 643, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Diện tích mở lối đi là 262,3m², cụ thể chiều dài 130,27m từ đường 27 vào tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa 643 (khoảng giữa thửa 1492), chiều rộng là 2m. Có tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa 709 và một phần thửa 441 cũ theo sơ đồ (bản án sơ thẩm ghi là thửa 641) nay là thửa 1492; Phía Tây Nam giáp thửa đất số 476; Phía Đông Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 643; Phía Tây Bắc giáp đường liên ấp. (Trong sơ đồ ghi là đường số 27).

Bà Lê Thị M phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M giá trị quyền sử dụng đất trên diện tích đất 262,3m² mở lối đi theo giá thị trường do hội đồng định giá tỉnh Bình Phước đã lập vào 27/9/2022.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng

xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH đầu tư M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của TAND huyện C về nội dung bồi thường và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2020 và đơn sửa đổi bổ sung ngày 13/5/2020 nguyên đơn cùng yêu cầu mở lối đi chung và công nhận lối đi chung là con đường đi, chiều ngang rộng 4m x chiều dài đến hết thửa đất của nguyên đơn nên Tòa cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Quyền về lối đi qua”. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi qua bất động sản liền kề bị vây bọc và thừa nhận không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH đầu tư M và đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của TAND huyện C. Do vậy, việc Tòa cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Quyền về lối đi qua” để xem xét giải quyết là phù hợp với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[1.3] Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa đưa ông Vũ Minh H vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại cấp phúc thẩm ông Vũ Minh H, sinh năm 1965, địa chỉ: 71/65/10 Nguyễn Bắc, phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có mặt tham gia tại phiên tòa và trình bày nguyên đơn bà Lê Thị M đã giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 1511, tờ bản đồ số 05 cho ông vào thời điểm ngày 09/9/2020 (thời điểm Tòa cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết), hiện ông H đã được bà M giao đất và đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất nói trên, đúng ra ông H phải được tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngay từ thời điểm cấp sơ thẩm giải quyết mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông H thống nhất cùng quan điểm với bà M và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy án để đưa ông H vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp ông H có tranh chấp yêu cầu liên quan đến

việc mở lối đi sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu có tại hồ sơ thấy rằng vợ chồng ông Lâm D, bà H, vợ chồng ông T, bà M và ông Ph đều thừa nhận thửa đất của bà M và thửa đất của vợ chồng ông T đều có nguồn gốc là đất của vợ chồng ông Lâm D trước đây. Do khi tách thửa thì các thửa đất của bà M, ông T ở phía trong không có đường đi nên ông Lâm D, bà H có thỏa thuận với bà M, ông T chừa ra 02m ngang từ thửa đất của ông T ra đến đường đất liên ấp dài khoảng 300m để các hộ có đường đi lại và phần diện tích này sẽ cấp vào sổ của ông T. Vì vậy, khi cấp GCNQSD đất thửa của ông T có phần đuôi rộng 02m x dài 305,7m ra đến đường đất liên ấp. Lối đi này được các chủ sử dụng đất nhận chuyển nhượng đất sau này là ông Nguyễn Duy Ph, ông Lê Ngọc Đ vẫn sử dụng và thừa nhận đã tồn tại từ trước.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước xác định thửa đất số 643, tờ bản đồ số 5, có diện tích 18.156,7m², tọa lạc tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH đầu tư M có nguồn gốc của ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H. Năm 2011 vợ chồng ông Lâm D, bà H tách thửa chuyển nhượng thửa đất số 442, diện tích 22.075,3m² đất cho vợ chồng ông T, bà H, chuyển nhượng thửa đất số 441 diện tích 20.084,6m² cho bà M. Trên sơ đồ tách thửa phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có phần đuôi dài từ đất của hộ ông T kéo dài đến đường đất. Năm 2013 vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Duy Ph, cùng năm 2013 ông Ph chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lê Ngọc Đ và đến khoảng năm 2014 ông Đ chuyển nhượng một phần thửa đất này (thửa 471, tờ bản đồ số 5, diện tích 17.432,2m²) cho Công ty TNHH đầu tư M. Đồng thời, Công ty TNHH đầu tư M cũng nhận chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, diện tích 905,8m² đất của hộ ông Lê Ngọc Đ nhập vào thửa đất số 471, tờ bản đồ số 5 thành thửa đất số 643, tờ bản đồ số 5 diện tích 18.156,7m² và có một cạnh tiếp giáp mặt tiền quốc lộ 14.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp 611,64m² theo sơ đồ lập ngày 27/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ theo yêu cầu của phía nguyên đơn xác định dùng để mở lối đi chung thuộc quyền sở hữu hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 949048, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 09994, thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 5, cấp ngày 17/10/2017 cho Công ty TNHH đầu tư M. Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này Sở Tài nguyên và Môi trường khẳng định đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và trong suốt quá trình làm thủ tục sang tên, đăng ký biến động phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính.

Phía nguyên đơn cho rằng phần đuôi của thửa đất đã được cấp GCN cho Công ty M có diện tích ngang rộng 2m x dài đến giáp đường liên ấp có nguồn gốc là lối đi do ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H chừa ra để làm lối đi chung khi chuyển nhượng đất cho các hộ phía trong không có đường nhưng quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đường đi này được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất phía trong cùng là đất ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H. Nội dung này đã được ông Lâm D, bà H, ông T cùng xác nhận tại “Giấy bán đất và thỏa thuận lối đi chung vào ngày 04/7/2011”.

[2.2] Đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH đầu tư M ông Đào Huy T cho rằng ông không biết việc thỏa thuận theo “Giấy bán đất và thỏa thuận lối đi chung vào ngày 04/7/2011” như lời trình bày của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do ông là người nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Đ và nhận chuyển nhượng nguyên thửa. Từ khi Công ty nhận chuyển nhượng đất này của ông Đ thì ông không thấy ai đi trên đuôi đất ra đường liên ấp vì phần đất này là đất nông nghiệp (hiện nay diện tích đất này đã được hợp thửa và được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận cho thuê đất để xây dựng nhà máy chế biến gỗ tại Quyết định số 1005/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 và Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 24/8/2015) thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của Công ty M nên ông chỉ chấp nhận mở lối đi có chiều ngang 2m x chiều dài 130,27m = 262,3m² tính từ đường 27 (đường liên ấp) đến giáp phần đất của bà M và đồng ý kéo dài thêm 10m để quay đầu xe.

[3] Xét thấy: Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thì thửa đất số 641, tờ bản đồ số 5 (nay là các thửa đất số 1511, 1509, 1507, 1506, 1504, 1502, 1500, 1498, 1496, 1495, 1494, 1492) tại ấp 4, xã N của bà Lê Thị M tính từ đường số 27 bị vây bọc bởi thửa đất số 447 của hộ ông Đỗ Đức H và thửa đất số 643, của Công ty TNHH đầu tư M không có lối ra đường công cộng nên việc bà M yêu cầu mở lối đi và xác định diện tích lối đi thuộc phần đất của Công ty M để có lối đi ra đường công cộng thuận tiện nhất là phù hợp theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Vì vậy, nhằm đảm bảo cho việc có lối đi ra đường công cộng thuận tiện nhất của bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác và phù hợp với điều kiện đi lại canh tác của nguyên đơn, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M, buộc Công ty TNHH đầu tư M phải mở đường đi qua là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc nguyên đơn cho rằng có sự thỏa thuận lối đi chung theo “*Giấy bán đất và thỏa thuận lối đi chung vào ngày 04/7/2011*” giữa ông Lâm D, bà H, ông T... nhưng việc thỏa thuận này không đăng ký với cơ quan quản lý về đất đai để điều chỉnh biến động và thể hiện trên bản đồ địa chính nên không có cơ sở để buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M mở lối đi chung qua hết thửa đất của bà Lê Thị M mà chỉ có căn cứ mở lối đi qua theo lời trình bày của bị đơn với diện tích lối đi có chiều ngang 2m x chiều dài 130,27m tính từ đường 27 vào tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa số 643 (khoảng giữa thửa 1492 của bà M) để tạo điều kiện cho bà M có lối đi ra đường công cộng thuận tiện nhất. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà M yêu cầu mở đường nhưng không Đ ý trả giá trị đất vì cho rằng phần đất mở đường đã được chủ đất cũ là vợ chồng ông Lâm D cho đi không, không lấy tiền. Xét thấy, do đất yêu cầu mở đường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi vợ chồng ông Lâm D, bà Nguyễn Thị H tách thửa chuyển nhượng đất

cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, sau khi chuyển nhượng qua đến chủ sử dụng đất là Công ty TNHH đầu tư M đều là chuyển nhượng nguyên thừa, do đó bà M phải có trách nhiệm trả một khoản tiền tương ứng đối với phần diện tích mở lối đi qua do bị giới hạn việc sử dụng.

[5] Theo biên bản định giá ngày 28/10/2020 (Bút lục số 104, 105) đất nông nghiệp tại vị trí yêu cầu mở đường là 85.000 đồng/m², tổng giá trị diện tích mở đường đi chung là 611,64m² x 85.000 đồng/m² = 51.989.400 đồng nên đã tuyên buộc bà Lê Thị M phải trả cho Công ty TNHH đầu tư M số tiền tương ứng với diện tích lối đi được chấp nhận. Tuy nhiên, theo biên bản định giá ngày 27/9/2022 tại cấp phúc thẩm, giá trị diện tích mở đường đi đến vị trí được chấp nhận có diện tích 2m x chiều dài 130,27m = 262,3m² tương ứng số tiền 20.302.000 đồng. Do đó cần buộc nguyên đơn bà Lê Thị M phải trả cho Công ty TNHH đầu tư M số tiền này là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại tuyên buộc nguyên đơn bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 5.599.470 đồng án phí dân sự có giá ngạch là không đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm và tính lại án phí dân sự có giá ngạch mới phù hợp và đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Nguyên đơn bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận 20.302.000 đồng x 5% = 1.015.000 đồng (Một triệu không trăm mười lăm ngàn đồng).

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

[7] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá bị đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu HĐXX xem xét giải quyết.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[10] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

Sửa một phần Bản án dân sự số 20/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 245, 248, 254, 256 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm 1 khoản 4 Điều 95, Điều 100, khoản 1 Điều 166, Điều 171 và Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M mở lối đi có chiều ngang 2m x chiều dài 130,27m = 262,3m² tính từ đường 27 vào tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa số 643 (khoảng giữa thửa 1492). Đất có tứ cận theo mảnh trích đo địa chính ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Nguyên đơn bà Lê Thị M phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M giá trị quyền sử dụng đất trên diện tích mở lối đi qua là 20.302.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm lẻ hai ngàn đồng).

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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 10.987.415 đồng (Mười triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm mười lăm đồng) nguyên đơn tự nguyên chịu được trừ vào số tiền đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch.

Nguyên đơn bà Lê Thị M phải chịu 1.015.000 đồng (Một triệu không trăm mười lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị M đã nộp 925.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004211 ngày 18/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại bà M phải nộp là 90.000 đồng (Chín mươi ngàn đồng).

5. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M không phải chịu. Hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011657 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga