TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2023/DS-PT
Ngày 05-5-2023
V/v tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 26 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 374/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi quan bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 78/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 143/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 27/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1991; địa chỉ: số 40/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: số 32/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 56/6, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Công ty Luật TNHH V; địa chỉ: số 19 -21, N, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022).

Người đại diện của Công ty Luật TNHH V:

1. Bà Võ Thị Mỹ D1, sinh năm 2000; địa chỉ: số 19 -21, N, Phường 11, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2022), vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Minh H, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: phòng 2.53 – 2.54, Tầng 02, khu I, Tòa nhà T, số 19 -21, N, Phường 11, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn N – Luật sư của Công ty Luật TNHH V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1993, có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị Bạch T1, sinh năm 1988, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số 32/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Hà Thị M1, sinh năm 1994; địa chỉ: số 40/15 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Năm 2017, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Ngọc T2 và bà Võ Thị T3 với diện tích 84m^2, loại đất thổ cư. Ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 917411, số vào sổ CS13687 ngày 06/10/2017. Sau khi đồng ý chuyển nhượng, ông T yêu cầu đo đạc thực tế thì mới phát hiện phần đất này không có đường đi. Ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích xây dựng nhà ở nhưng do thửa đất không có đường đi nên không thể sử dụng được. Ông T đã nhiều lần thương lượng với chủ sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Văn D để xin

được mở lối đi qua phần đất của ông T hiện đang bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, việc mở lối đi qua phần đất của ông D để đi ra đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q) là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất. Ông T đã làm đơn khiếu nại, tại buổi hòa giải do Ủy ban nhân dân phường Đ tổ chức thì ông T có đưa ra giá bồi thường là 15.000.000 đồng/m^2 để thương lượng về việc mở lối đi nhưng ông D yêu cầu giá bồi thường là 19.000.000 đồng/m^2. Hai bên không thỏa thuận được với nhau nên ông T đã khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn D mở lối đi có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 43,4m^2 thuộc thửa đất số 1146 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông T đi qua phần đất này để đi ra đường Ống nước cũ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T đưa ra nhiều phương án trong đó có phương án mở lối đi chiều ngang 02 mét với giá 22.000.000 đồng/m^2 để thỏa thuận với bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý. Do đó, tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó, ông yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 2,5m với diện tích 27,1m^2 (có tứ cận: hướng Đông giáp đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q), hướng Tây giáp đất ông T, hướng Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn D, hướng Nam giáp đất ông Lương Xuân T4) thuộc thửa đất số 1146 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông T đi ra đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q). Việc mở lối đi cho ông T làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà, ảnh hưởng đến công năng sử dụng của căn nhà nên ông T đồng ý bồi thường cho ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan toàn bộ giá trị căn nhà và giá trị của 01 cây sung. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T đã đưa ra nhiều mức giá khác nhau để thỏa thuận với bị đơn nhưng đều không thỏa thuận được nên ông T đề nghị Tòa án căn cứ vào mức giá mà Hội đồng định giá đã định giá để giải quyết vụ án.

Ông T đã nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất từ ông T2 và bà T3, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng nên tranh chấp về yêu cầu mở lối đi xảy ra giữa ông T và ông D thì ông T2, bà T3 không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan cả. Ông T tự chịu mọi trách nhiệm pháp lý phát sinh đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông D là người dân gốc ở phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, thửa đất ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do ông khai phá từ những năm đầu giải phóng. Đến năm 2000, thì ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 223m^2, loại đất thổ cư. Quá trình sử dụng, vào năm 2003, ông chuyển nhượng một phần đất có diện tích 84m^2 (nằm phía trong đất của ông) cho ông Hoàng Ngọc T2. Phần đất ông bán cho ông T2 nằm phía trong phần đất của ông nên không có đường đi, ông T2 biết vậy nhưng vẫn đồng ý mua. Sau đó, ông T2 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng lại cho người khác. Trên phần đất mà ông T yêu cầu mở lối đi thì ông D có xây dựng một căn nhà tiền chế.

Phần đất này nằm trong hành lang đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q) nhưng vẫn nằm trong sổ đất của ông, loại đất ở.

Trước khi khởi kiện đến Tòa án thì ông với ông T đã hòa giải với nhau tại Ủy ban nhân dân phường Đ. Tại buổi hòa giải ông cũng muốn giữ tình làng nghĩa xóm nên đã đưa ra mức giá bồi thường khi ông mở lối đi cho ông T là 19.000.000 đồng/m^2 nhưng ông T không đồng ý. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông phải mở lối đi cho ông T đi qua phần đất của ông để đi ra đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q) thì ông không đồng ý. Vì ông T2 là người bán đất cho ông T chứ ông D không phải là người bán nên ông D không có nghĩa vụ phải mở lối đi cho ông T. Ông T đã biết rõ đất không có đường đi mà vẫn mua thì tự mình chịu. Trên phần đất mà ông T yêu cầu mở lối đi thì ông D đã xây dựng căn nhà cho bà T1 thuê sử dụng. Sau đó, bà T1 để cho ông M thuê lại để ở. Ông D xác định căn nhà này là tài sản của chung của ông D, bà H1, bà T1 và ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ông L thống nhất ý kiến của ông D đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp bắt buộc phải mở lối đi cho ông T thì ông L chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang 01m với giá bồi thường vẫn giữ mức giá 25.000.000 đồng/m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 trình bày:

Bà H1 và bà T1 thống nhất ý kiến của ông D đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Bà H1 và bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông là người ở thuê căn nhà nằm trong phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Ông D và con ông D là ông Nguyễn Thành L có hỏi ông M rằng, nếu căn nhà hiện nay ông D cho ông thuê phải tháo dỡ một phần căn nhà có diện tích chiều ngang giáp đương đất từ 1m đến 1,5m và chỉ còn lại có 2,05m chiều ngang thì ông có tiếp tục thuê để ở hay không thì ông M chấp nhận với điều kiện phía ông D phải giảm tiền thuê, còn tháo dỡ căn nhà có diện tích chiều ngang giáp đường đất là 2,5m thì căn nhà chỉ còn 1,05m giáp đường đất thì ông M không tiếp tục thuê và trả lại nhà cho ông D. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị M1 trình bày:

Tài sản ông T đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Nguyễn Khánh T có trước thời kỳ hôn nhân nên trong vụ án này bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Bà M1 thống nhất toàn bộ ý kiến của ông T và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau: tài sản gắn liền với đất là một nhà ở loại 01 tầng có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột kèo gỗ tạp, vách tôn + lưới B40, cửa gỗ, mái tôn. Vật liệu xây dựng sử dụng từ vật liệu cũ, ông D khai xây dựng từ đầu năm 2018 (nhà tạm); 01 giếng khoan + 01 máy bơm; 01 cây sung khoảng 09 năm tuổi. Kết quả định giá tài sản: quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư có đơn giá 17.000.000 đồng/m^2; quyền sử dụng đất, loại đất trồng cây lâu năm có đơn giá 13.000.000 đồng/m^2; nhà ở loại 01 tầng (nhà tạm) có đơn giá 1.700.000 đồng/m^2 với giá trị sử dụng còn lại 15%, thành tiền là 11.067.000 đồng; 01 giếng khoan + 01 máy bơm có đơn giá 5.382.000 đồng; 01 cây sung khoảng 09 năm tuổi có đơn giá 114.000 đồng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn D yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Ngày 05/4/2023, Hội đồng định giá cấp tỉnh đã định giá lại như sau: giá đất ở đô thị có đơn giá là 17.000.000 đồng/m^2; căn nhà tạm có diện tích xây dựng 43,4m^2 có đơn giá 1.230.000 đồng/m^2 với giá trị sử dụng còn lại là 25% thành tiền là 13.345.000 đồng, giá trị 01 cây sung là 114.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khánh T đối với ông Nguyễn Văn D về việc "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Nguyễn Thành L phải tháo dỡ, di dời công trình (là một phần căn nhà ở loại 01 tầng với diện tích 27,1m^2 có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột kèo gỗ tạp, vách tôn + lưới B40, cửa gỗ, mái tôn và 01 cây sung) và phải mở lối đi cho ông Nguyễn Khánh T với chiều ngang 2,5m với diện tích đất 27,1m^2 từ thửa đất của ông Nguyễn Khánh T đến đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q); tứ cận lối đi: hướng Đông giáp đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q), hướng Tây giáp ông Nguyễn Khánh T, hướng Bắc giáp hộ ông Nguyễn Văn D, hướng Nam giáp ông Lương Xuân T4. (Phần đất có ký hiệu B1, C1 trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Khánh T phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 và ông Nguyễn Thành L tổng số tiền 471.881.000 (bốn trăm bảy mươi mốt triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn) đồng, bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất là 460.700.000 (bốn trăm sáu mươi triệu bảy trăm nghìn) đồng; giá trị căn nhà là 11.067.000 (mười một triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng và 01 cây sung có giá là 114.000 (một trăm mười bốn nghìn) đồng.

2. Ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm giao lại tài sản thuê là một phần căn nhà có diện tích 27,1m^2 (nằm trong phần đất có ký hiệu B1, C1 trong sơ đồ bản vẽ kèm theo) cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị

Bạch T1 để thực hiện việc tháo dỡ, di dời và mở lối đi cho ông Nguyễn Khánh T theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử mở lối đi cho nguyên đơn ông T có chiều rộng từ 01m đến 1,5m từ thửa đất của ông T đến đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q); chiều dài 10,8m và ông T phải có nghĩa vụ trả các chi phí di dời nhà ở cho bị đơn ông D. Đồng thời, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản trên đất được mở lối đi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn D, không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Người đại diện hợp pháp cho ông D có đưa ra hai phương án để ông T thỏa thuận như sau:

+ Phương án thứ nhất: ông T chấp nhận mua lại toàn bộ căn nhà một tầng có diện tích xây dựng 43,4m^2 gắn liền với diện tích đất ở đô thị có diện tích đất là 43,4m^2 với giá 25.000.000 đồng/m^2; ông D chấp nhận giao cho ông T sở hữu toàn bộ căn nhà.

+ Phương án thứ hai: diện tích đất của ông D có chiều dài giáp đường đất đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q) chỉ có chiều ngang giáp đường đất là 3,55m nhưng Tòa án cấp sơ buộc ông D phải tháo dỡ căn nhà có diện tích xây dựng hướng Đông giáp đường đất có chiều ngang là 2,5m thì căn nhà của ông D chỉ còn có 1,05m là không hợp lý nên ông D chỉ chấp nhận mở lối đi cho ông T giáp đường đất từ 01m đến 1,5m còn lại 2,05m giáp đường để ông D sửa chữa lại cho thuê như hiện nay nhưng ông T phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay là 30.000.000 đồng/m^2.

Ngoài ra, ông D còn cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố D về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 01, công trình: nâng cấp, mở rộng đường T, phường Đ, thành phố D. Tại khoản 1 của mục 13 của Quyết định có thể hiện Đường T (đường đi hầm đá) (đoạn từ Quốc lộ 1K đến ranh Đai học Q), vị trí 01, đất ở đô thị có đơn giá bồi thường là 33.347.000 đồng/m^2. Nguyên đơn ông T không đồng ý nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: kết quả định giá lại của Hội đồng định giá cấp tỉnh thể hiện đất ở đô thị có đơn giá 17.000.000 đồng/m^2 là thấp so với giá thị trường, trong khi đó Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố D về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 01, công

trình: nâng cấp, mở rộng đường T, phường Đ, thành phố D. Tại khoản 1 của mục 13 của quyết định có thể hiện Đường T (đường đi hầm đá) (đoạn từ Quốc lộ 1K đến ranh Đại học Q), vị trí 01, đất ở đô thị có đơn giá bồi thường là 33.347.000 đồng/m^2. Đây là mức chênh lệch rất lớn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của hộ gia đình ông D. Do đó, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét mở lối đi có chiều ngang từ 01m đến 1,5m như đơn kháng cáo của ông D là phù hợp, đảm bảo được nguyên tắc thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản mở lối đi theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự. Về bồi thường tài sản của ông D phải tháo dỡ một phần nhà và chi phí thuê tháo dỡ một phần nhà của ông D với giá là 3.500.000 đồng là phù hợp. Từ những nội dung đã phân tích và trình bày trên mong Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm mở lối đi có chiều ngang từ 01m đến 1,5m là hợp lý để ông D có thể sửa chửa lại căn nhà tiếp tục cho thuê.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, xét thấy cần mở lối đi qua bất động sản liền kề có chiều ngang giáp đường đất là 1,5m, chiều dài giáp ranh đất ông Lương Xuân T4 đến ranh đất ông T có chiều ngang là 1,5m để làm lối đi vào đất ông T là thuận tiện, ít gây thiệt hại cho chủ sở hữu có bất động sản phải mở lối đi nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Nguyễn Văn M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Nguyễn Khánh T là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất 84m^2 thuộc thửa đất số 3751, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố Đ, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 917411, số vào sổ CS13687 ngày 06/10/2017 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T3

và ông Hoàng Anh Thư vào ngày 17/8/2017. Diện tích đất trên trước đây, bà T3, ông T2 đã được ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/8/2003, ông Nguyễn Văn D hiện đang sử dụng phần đất còn lại có diện tích 139m^2 thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 8. Đối với phần đất có diện tích 84m^2, ông D đã chuyển nhượng cho bà T3, ông T2 có vị trí tứ cận điều giáp với ranh mốc giới đất của ông D và ông Lương Xuân T4, vị trí hướng Đông đất ông T giáp ranh mốc giới đất của ông D có chiều dài 10,8m giáp đường công cộng.

[3.2] Ông Nguyễn Văn D kháng cáo cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông T mở lối đi qua bất động sản liền kề có chiều rộng là 2,5m và chiều dài là 10,8m là quá rộng so với nhu cầu đi lại thực tế của ông T; giá trị bồi thường với đơn giá 17.000.000 đồng/m^2 là quá thấp so với giá thị trường. Mặc khác, phần đất có diện tích 27,3m^2, ông D có xây dựng một căn nhà tạm vẫn còn giá trị sử dụng và chi phí ông phải di dời căn nhà tạm đi nơi khác chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông D là bà Trần Thị Minh H chấp nhận mở lối đi cho nguyên đơn ông T có chiều ngang từ 01m đến 1,5m và chiều dài giáp ranh mốc giới đất của ông Tòan là 10,8m với tổng diện tích đất là: 1,5m x10,8m = 16,2m^2.

[3.4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; kết quả đo đạc thì vị trí phần đất ông T yêu cầu mở lối đi nằm trong phần đất có ký hiệu B, C trong Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 14/3/2022. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc T2 và bà Võ Thị T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 4546QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D cấp ngày 27/8/2003 thì tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 04/8/2017 thể hiện hướng Đông thửa đất giáp đất ông Nguyễn Văn D. Đồng thời, ông D cũng là người sử dụng đất liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, bà T3 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 917411, số vào sổ CS13687 ngày 06/10/2017, tứ cận và vị trí không thay đổi là phù hợp với Công văn số 4451/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 31/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hộ ông Nguyễn Văn D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 05/7/2000, quá trình quản lý, sử dụng chỉ chuyển nhượng cho ông T2, bà T3 với diện tích 84m^2 vào năm 2003; diện tích còn lại 139m^2 thì hộ ông D sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Năm 2018, hộ ông D đã xây dựng căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng (nhà tạm) trên phần đất ông T yêu cầu quyền về lối đi qua. Phần đất ông T yêu cầu quyền về lối đi qua có ký hiệu B và C trong Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 14/3/2022, có một phần đất nằm trong hành lang bảo vệ đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q) nhưng chưa được thu hồi là phù hợp với Công văn 254/TTPTQĐ ngày

16/6/2022 của Trung Tâm Phát triển quỹ đất thành phố D (bút lục 129); phù hợp với lời khai của nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ vào lời khai của các đương sự, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả xác minh, các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn cứ khẳng định phần đất có ký hiệu B, C trong Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 14/3/2022 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn D. Theo nội dung biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 14/6/2022 thì toàn bộ diện tích đất 223m^2 của hộ ông Nguyễn Văn D được cấp có mục đích sử dụng: "T" là loại đất thổ cư. Do đó, Tòa án xác định phần đất ông T yêu cầu mở lối đi là loại đất thổ cư.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

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.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định."

Như vậy, khi Tòa án mở lối đi phải tính đến vị trí địa lý và đặc điểm của vị trí đó, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và khả năng gây thiệt hại cho bất động sản bị vây bọc. Qua xem xét hiện trạng sử dụng, quyền lợi của đương sự, kết quả xác minh, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì vị trí mà ông T yêu cầu mở lối đi có chiều rộng 1,5m; chiều dài 10,8m với tổng diện tích 16,2m^2, có tứ cận: hướng Đông giáp đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q), hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Khánh T, hướng Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn D, hướng Nam giáp đất ông Lương Xuân T4. Đây là vị trí mở lối đi thuận tiện và hợp lý nhất để đi ra đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q). Đồng thời, vị trí, diện tích mở lối đi này cũng làm hạn chế thiệt hại đến mức thấp nhất cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền là hộ ông D. Vì vậy, cần buộc hộ ông Nguyễn Văn D phải mở lối đi cho ông Nguyễn Khánh T đi ra đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q) có chiều rộng 1,5m, chiều dài 10,8m với diện tích 16,2m^2 theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn là phù hợp, ông D vẫn có thể sửa chữa lại căn nhà để tiếp tục sử dụng cho thuê như đơn nêu ý kiến của người thuê là ông Nguyễn Văn M.

[3.5] Về vấn đề bồi thường: ông T được mở lối đi nên phải có trách nhiệm bồi thường cho hộ ông D giá trị tài sản tương đương.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, ông D yêu cầu định giá lại. Ngày 05/4/2023, Hội đồng định giá cấp phúc thẩm đã xác định đất ở đô thị có đơn giá 17.000.000 đồng/m^2; đối với căn nhà một tầng (nhà tạm) có đơn giá 1.230.000 đồng/m^2 x 43,4m^2 x 25% giá trị còn lại thành tiền là 13.345.500 đồng.

Như vậy ông T phải bồi thường cho ông D, bà H1, bà T1 và ông L diện tích xây dựng nhà là 16,2m^2 x 1.230.000 đồng/m^2 x 25% = 4.981.500 đồng; số tiền thuê tháo dỡ di dời một phần căn nhà tạm là 3.500.000 đồng; giá trị đất ở đô thị là 17.000.000 đồng x 16,2m^2 = 275.400.000 đồng, một cây sung có giá 114.000 đồng. Tổng cộng ông T phải trả cho bị đơn ông D là 283.995.500 đồng.

Không có căn cứ chấp nhận giá bồi thường của bị đơn yêu cầu đất ở đô thị với đơn giá là 25.000.000 đồng/m^2.

Do vị trí mở lối đi không ảnh hưởng đến tài sản là 01 giếng khoan + 01 máy bơm nên ông T không phải bồi thường giá trị tài sản này.

[3.6] Đối với hợp đồng thuê tài sản giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bạch T1. Do ông M và bà T1 không ai yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét giải quyết. Tuy nhiên, khi mở lối đi cho nguyên đơn thì cần buộc ông Nguyễn Văn M phải giao phần tài sản nằm trên phần đất mở lối đi cho hộ ông Nguyễn Văn D để ông D sửa chửa lại mới tiếp tục cho ông M thuê.

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ một phần.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và định giá tài sản ở Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền 4.000.000 đồng, ông T tự nguyện chịu nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của ông T.

Chi phí định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm với số tiền 2.800.000 đồng; ông D và ông T mỗi người phại chịu 1/2 chi phí định giá trên. Do ông D đã tạm nộp chi phí tố tụng trên nên ông Nguyễn Khánh T phải nộp lại số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn D.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D.

II. Sữa Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thanh phố D, tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 254, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 168, 170, 171, 179, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khánh T đối với ông Nguyễn Văn D về việc "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Nguyễn Thành L phải tháo dỡ, di dời công trình (là một phần căn nhà ở loại 01 tầng với diện tích 16,2m^2 có kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột kèo gỗ tạp, vách tôn + lưới B40, cửa gỗ, mái tôn và 01 cây sung) và phải mở lối đi cho ông Nguyễn Khánh T với chiều rộng 1,5m, chiều dài 10,8m với tổng diện tích đất 16,2m^2 từ thửa đất của ông Nguyễn Khánh T đến đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q), có tứ cận lối đi: hướng Đông giáp đường Ống nước cũ (nay là đường vành đai Đại học Q), hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Khánh T, hướng Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn D, hướng Nam giáp đất ông Lương Xuân T4 (phần đất có ký hiệu B1, C1 trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Buộc ông Nguyễn Khánh T phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 và ông Nguyễn Thành L tổng số tiền 283.995.500 đồng (hai trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng), bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất là 275.400.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng); giá trị một phần căn nhà là 4.981.500 đồng (bốn triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn năm trăm đồng); 01 cây sung có giá 114.000 đồng (một trăm mười bốn nghìn đồng) và chi phí tháo dỡ căn nhà tạm là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều

468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm giao lại tài sản thuê là một phần căn nhà có diện tích 27,1m^2 (nằm trong phần đất có ký hiệu B1, C1 trong sơ đồ bản vẽ kèm theo) cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 để thực hiện việc tháo dỡ, di dời và mở lối đi cho ông Nguyễn Khánh T theo quyết định của bản án.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và định giá tài sản ở Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), ông T tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền đã nộp (ông T đã thực hiện xong).

Chi phí định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm với số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm triệu đồng); ông Nguyễn Khánh T phải nộp số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) để trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn D. Ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 và ông Nguyễn Thành L phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Khánh T phải nộp số tiền 14.199.775 đồng (mười bốn triệu một trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng), được khấu trừ số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003360 ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do bà Hoàng Thị Thu nộp thay). Ông Nguyễn Khánh T còn phải nộp số tiền 9.199.775 đồng (chín triệu một trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

III. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn D không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004206 ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Thành L nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Dương;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Văn Tâm