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

Bản án số: 117/2020/DS-PT
Ngày 13-6-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2020/TLPT-DS ngày 03/3/2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2020/QĐ-PT ngày 15/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 1, ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Minh C, sinh năm 1951;

2. Bà Đào Thị Kim T1, sinh năm 1965;

3. Bà Lê Đào Kim Q, sinh năm 1994;

4. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: 40/2/1, khu phố 6, đường N, phường T3, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông C, ông T1, bà Q, ông T2: Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 26/02/2019).

5. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố 5, phường U, thị xã T6, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 294/109, đường X, Phường U, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 06/12/2018 và ngày 31/10/2019).

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

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961;

2. Ông Nguyễn Minh N2, sinh năm 1981;

3. Ông Nguyễn Minh T7, sinh năm 1984;

4. Ông Nguyễn Chí T8, sinh năm 1992;

5. Bà Hà Thị H2, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

6. Bà Lê Thị Kim N3, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố 5, phường U, thị xã T6, tỉnh Bình Dương.

7. Cơ quan U huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Thị trấn T9, phường U, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh B3 – Chức vụ: Chủ tịch.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/01/2019 và lời khai của người đại diện trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn S trình bày: Năm 1992, ông S nhận chuyển nhượng phần đất diện tích thực tế 816m^2 thửa đất số 48, tờ bản đồ 45 tại Tổ 1, ấp X, xã T, huyện Tân Uyên (nay là huyện B) tỉnh Bình Dương từ bà Lê Thị Đ. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng; năm 1992, ông S xây dựng nhà, trồng cây ăn trái và ở trên đất cho đến nay. Ngày 21/04/2004, hộ ông S được cơ quan U huyện Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: Y QSDĐ/TU đối với phần đất này.

Thửa đất số 48 của ông S bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng; ông S sử dụng lối đi qua đất của ông C.

Khoảng năm 2015, ông C xây cổng sắt, rào lưới B40 đầu lối đi giáp đường công cộng nên ông S khởi kiện ông C (sử dụng thửa đất số 47) và ông H (sử dụng thửa đất số 90) ra Tòa. Thời điểm này, vì một phần lối đi đã được ông

C xây hố gas và sợ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông C nên ông S không yêu cầu mở lối đi trên phần đất có hố gas; tại phiên tòa phúc thẩm thì ông C xuất trình chứng cứ mới là giấy thỏa thuận chừa đường đi cho ông S từ năm 2006, hơn nữa ông H chưa từng chừa lối đi trên đất ông H; do đó, ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông H về việc mở lối đi. Vì lý do trên, Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DS-PT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xử cho ông S được sử dụng lối đi trên đất của ông C có chiều ngang chỉ 1,07m; đình chỉ xét xử yêu cầu mở lối đi trên đất ông H.

Nhận thấy, việc Tòa án mở lối đi cho gia đình ông S phần đất diện tích 10,8m^2 (chiều ngang phía trong 1,07m; chiều ngang phía ngoài giáp đường đất 1,37m; chiều dài phía trong 9,34m; chiều dài phía ngoài 10,02m) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 45 tại ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo 02 bản án trước đây là quá nhỏ, không thuận lợi trong việc đi lại, sinh hoạt của hộ gia đình ông S và các hộ dân bên trong (khoảng 30 hộ dân).

Nay, do nhu cầu sử dụng là đất sản xuất kinh doanh (ông S nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, chuyển đổi sang đất sản xuất kinh doanh bằng hình thức thuê của Nhà nước nộp tiền thuê hàng năm), đất của ông S có 30 phòng trọ, nhiều người ở trọ nên có nhu cầu phải mở rộng lối đi; do đó, ông S yêu cầu ông C chừa lối đi theo đúng diện tích lối đi mà ông C từng cho gia đình ông S sử dụng từ năm 1992 đến năm 2015 (diện tích mở rộng thêm 20m^2, thửa đất số 47) và yêu cầu ông H chừa ra diện tích đất của ông H 6,6m^2 (thuộc thửa đất 90) để đảm bảo nhu cầu sử dụng lối đi cho việc kinh doanh của ông S.

Bị đơn Ông Lê Minh C, Bà Đào Thị Kim T1, Bà Lê Đào Kim Q, Ông Lê Minh T2 thông qua người đại diện ông Huỳnh Văn T4 trình bày tại bản tự khai ngày 04/3/2019, 30/10/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông C không đồng ý mở rộng lối đi qua thửa đất số 47 của ông C vì lối đi của ông S qua đất ông C (thửa đất số 47) đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 và Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DS-PT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Sau khi xét xử phúc thẩm, ông C đã thi hành án xong.

Ông S tiếp tục yêu cầu mở rộng lối đi trong vụ án này thuộc một phần thửa đất số 47 của ông C, bên dưới vị trí yêu cầu mở lối đi có hố gas, hầm chứa nước thải chiều ngang 1,5m; dài 2m; sâu 1,5m. Việc mở lối đi trên phần đất này dẫn đến nguy cơ phá huỷ hầm nước thải (tháng 4/2017, do xe phía ông S đi lại nhiều lần làm hầm bị bể, sụp, chảy nước lên mặt đường gây ô nhiễm). Trường hợp phải sửa chữa hầm chứa nước thải thì việc đi lại của gia đình ông C bị hạn chế; việc mở rộng đường dẫn đến ông C không còn đất để xây dựng hàng rào, cửa cổng để bảo vệ nhà trọ; không có khoảng cách an toàn để mở cửa chính. Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 45 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O cấp ngày 21/4/2004, diện tích 837m^2), ông C thuê Nhà nước thời hạn 30 năm (2008 đến 2038) để sản xuất kinh doanh nhà trọ; theo quy định của pháp luật về đất đai, không có quy định về việc tách đất mở lối đi trên đất sản xuất kinh

doanh. Ngoài ra, xét về vị trí thuận tiện nhất để mở lối đi của ông S là qua thửa đất số 50 của bà Lê Thị Hồng H4 để ra đường công cộng.

Bị đơn Ngô Văn H trình bày tại văn bản ngày 16/4/2019 và lời khai của người đại diện ông Lê Thanh Huy trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc mở rộng lối đi qua thửa đất số 90 bởi lý do sau: Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 45 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: I cấp ngày 09/12/2013, diện tích 316,2m^2) chưa từng được sử dụng làm lối đi; diện tích thửa đất này nhỏ, việc mở rộng lối đi qua đất làm cho chiều dài đất bị thu nhỏ, không đủ để xây nhà; thửa đất bị khuyết, lõm làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông H. Đối với lối đi qua thửa đất số 50 mà đại diện ông C trình bày: Thửa đất 50 cấp cho bà H và ông H1. Từ trước đến nay, trên thửa đất này chưa từng có lối đi và cũng không ai đi qua phần đất này nên ông H1 không đồng ý với ý kiến này.

Biên bản xác minh ngày 17 và 27/10/2019 của Toà án tại Cơ quan U xã T thể hiện: Việc giải quyết mở rộng lối đi theo yêu cầu khởi kiện của ông S không ảnh hưởng đến quy hoạch mở rộng đường giao thông nông thôn. Lối đi qua thửa đất số 47 của hộ gia đình ông C là lối đi duy nhất của những người sống trên thửa đất số 48 và đã được Toà án giải quyết bằng bản án có hiệu lực, các bên đã thi hành án xong.

Công văn số 2768/UBND-NC ngày 15/10/2019 của Cơ quan U huyện B về việc phúc đáp Văn bản số 171/TA-DS ngày 18/7/2019 xác định như sau: Công trình xây dựng trên thửa đất số 48 không thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại Phụ lục IV Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 nên không yêu cầu thiết kế về PCCC vì vậy không yêu cầu về đường giao thông phục vụ chữa cháy đối với các công trình. Đối chiếu theo quy định mục 3.2 của QCVN 06/2010/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy và công trình" thì lối đi đã mở chiều ngang 1,07m và 1,23m không phải là lối thoát nạn của các hộ dân nên không yêu cầu về chiều rộng lối đi. Thửa đất số 90 khi xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn S đối với các bị đơn Ông Lê Minh C, Bà Đào Thị Kim T1, Bà Lê Đào Kim Q, Ông Lê Minh T2, ông Ngô Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu mở rộng lối đi qua bất động sản liền kề qua các thửa đất số: 47, 48 và 90, tờ bản đồ số 45 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 04/12/2019, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DSPT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chấp nhận yêu cầu mở lối đi cho gia đình ông S phần đất diện tích 10,8m^2 (chiều ngang phía trong 1,07m, chiều ngang phía ngoài giáp đường đất 1,37m, chiều dài phía trong 9,34m, chiều dài phía ngoài 10,02m) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 45 tại ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vào thời điểm xét xử phúc thẩm, nguyên đơn đã cho rằng lối đi với chiều ngang trên là hợp lý, đủ để ra vào đất nên Tòa án tỉnh Bình Dương đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên sau 2 tháng, nguyên đơn lại cho rằng lối đi là quá nhỏ, không thuận lợi trong việc đi lại, sinh hoạt của hộ gia đình ông S và các hộ dân bên trong (khoảng 30 hộ dân) nên yêu cầu mở rộng lối đi, trong khi nhu cầu sử dụng không có gì thay đổi nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông S sử dụng thửa đất số 48, diện tích 816m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: Y QSDĐ/TU ngày 21/4/2004); quá trình sử dụng, ông S chuyển mục đích sử dụng sang hình thức thuê đất Nhà nước với mục đích sản xuất kinh doanh để xây phòng trọ cho thuê (Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4618001015; Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Tư nhân ngày 26/4/2018). Từ trước năm 2015, ông S sử dụng lối đi duy nhất qua thửa đất số 47 của ông C (giáp ranh thửa đất số 90 của ông H) để ra đường công cộng; năm 2015, ông C xây hàng rào bít lối đi nên xảy ra tranh chấp. Ông S khởi kiện ông C và ông H để yêu cầu mở lối đi một phần trên thửa đất số 47 (của ông C) và một phần trên thửa đất số 90 (của ông H); quá trình tố tụng, ông S rút yêu cầu khởi kiện đối với ông H về việc mở lối đi trên một phần đất của ông H (thửa đất số 90).

[2] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DS-PT ngày 26/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã đình chỉ xét xử đối với tranh chấp mở lối đi trên thửa đất số 90 (của ông H) và chấp nhận một phần yêu cầu của ông S, mở lối đi có diện tích 10,8m^2 (chiều ngang từ 1,08 đến 1,23m) trên thửa đất số 47 của ông C; ông S phải bồi thường cho ông C giá trị quyền sử dụng đất là 4.320.000 đồng. Bản án có hiệu lực pháp luật và đã được thi hành xong; gia đình ông S sử dụng lối đi theo Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DS-PT ngày 26/10/2018.

Tháng 12/2018, ông S cho rằng lối đi được mở theo Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DS-PT ngày 26/10/2018 không đủ cho nhu cầu sử dụng của gia đình ông S và những người cư trú trên các phòng trọ do ông S xây dựng nên tiếp tục khởi kiện yêu cầu mở rộng lối đi ra hai bên, tức là mở rộng một phần trên thửa đất số 47 (của ông C) và một phần trên thửa đất số 90 (của ông H). Tòa án tiếp tục thụ lý, giải quyết yêu cầu của ông S là đúng quy định tại Điều 4 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14, khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; tuy nhiên, khi xét xử phúc thẩm về yêu cầu mở lối đi vào tháng 10/2018, Tòa án đã xem xét nhu cầu sử dụng lối đi của gia đình ông S, đã chấp nhận cho gia đình ông S được sử dụng một phần đất của ông C (thửa số 47) để dùng làm lối đi. Ngay sau khi hai bên thi hành xong Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2018/DS-PT ngày 26/10/2018; ngày 18/12/2018, ông S tiếp tục khởi kiện yêu cầu mở rộng lối đi ngay vị trí lối đi đã được Tòa án giải quyết cho ông S (ngày 26/10/2018) là không phù hợp, không đảm bảo quyền lợi của ông C, ông H; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông S là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Ông S khởi kiện yêu cầu mở rộng lối đi của ông S thuộc một phần trên thửa đất số 47 của ông C và một phần trên thửa đất số 90 của ông H. Như vậy, quan hệ pháp luật cần phải giải quyết trong vụ án là "tranh chấp quyền về lối đi qua" theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa chính xác. Tuy nhiên, quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, giải quyết đúng yêu cầu tranh chấp của đương sự nên không cần thiết phải sửa lại bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo nhưng không có gì để chứng minh nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 14; khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0030807, 0030808 cùng ngày 11/12/2019 của Chi cục T8 huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T8 huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đào Minh Đa