

Bản án số: 85/2023/DS-PT
Ngày: 12 - 6 - 2023
V/v: Tranh chấp lỗi đi
qua bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

- T2 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Ông Nguyễn Minh Châu

- T1 ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 06 đến ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2023/QĐ-PT ngày 26/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2023/QĐ-PT ngày 11/5/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà N.T.N.P, sinh năm 1980 và ông P.M.P1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã H, T2 phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà N, sinh năm 1955; Địa chỉ: 18/6 khu phố 6 N.A.Q, phường T, Thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà L.T.T.NH, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp T, xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Đ.T.D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp T, xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà L.T.T.NH, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp T, xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà T.T.N1, sinh năm 1942; Địa chỉ: Ô 2, Tổ 1, Ấp T, xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà N.Đ.M.T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ 2, Q 2, xã N.T, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà N.T.T.Tr, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông V.V.T3, sinh năm 1991; Địa chỉ: 116 T.H.Đ, phường P.N, Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông V.T.C1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 1, ấp B, xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà N.T.T.L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp L.M, xã L.T.B, huyện H.T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt).

+ Bà N.T.H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 1, ấp B, xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà L.T.T.NH là bị đơn; bà N.T.N.P là nguyên đơn và ông P.M.P1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2003 bà N.T.R (mẹ của bà N.T.N.P) có nhận chuyển nhượng của bà T.T.N1 diện tích đất 48m² (ngang 6m, dài 8m) nằm trong diện tích đất khoảng 172m² thửa 43, tờ bản đồ số 12 tại xã H, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng). Do bà R thuộc hộ nghèo nên năm 2004 được nhà nước hỗ trợ xây nhà tình thương và hai mẹ con bà ở trong căn nhà này. Năm 2009 bà R chết, bà P tiếp tục ở cho đến nay. Khi chuyển nhượng đất, bà N1 có thỏa thuận chừa diện tích đất chiều dài 25m, chiều ngang 1m nằm trong diện tích đất còn lại 124,8m² của bà N1 thuộc thửa 43 nói trên để làm lối đi từ đường chính đường số 32 vào nhà bà R. Qua đo đạc thực tế, lối đi rộng 1m, dài khoảng 24,99m theo Mẫu trích đo địa chính số 121/2022 ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Bà Rịa.

Sau đó bà N1 chuyển nhượng diện tích đất còn lại 124,8m² (bao gồm cả lối đi hiện nay đang tranh chấp) cho bà N.Đ.M.T1 (bà N1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó bà T1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V.V.T2 và bà N.T.T.Tr, ông T2 và bà Tr chuyển nhượng cho ông V.T.C1, ông C1 chuyển nhượng lại cho bà N.T.T.L (bà L nhờ vợ chồng cháu là ông P.T.Q và bà N.T.T.Th1 đứng tên dùm).

Năm 2018 bà L chuyển nhượng toàn bộ diện tích 124,8m² đất này cho vợ chồng bà NH, ông D. Trong suốt quá trình chuyển nhượng đất từ bà N1 đến bà L đều có văn bản thỏa thuận chừa lối đi cho gia đình bà R hay bà P đều không có ai tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, đến tháng 9/2020 bà NH và ông D tự ý rào lối đi nói trên bằng lưới B40, cột bê tông cốt thép, ngăn cản việc đi lại của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D phải mở lại lối đi từ nhà bà P và ông P1 ra đến đường số 32, có chiều rộng 1m, nằm trong tổng diện tích 124,8m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp T, xã H, Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Mẫu trích đo địa chính số 121/2022 ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Bà Rịa.

+ Buộc bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D phải phá dỡ hàng rào lưới B40, cột bê tông và mái che nằm trên phần diện tích đất có lối đi nêu trên.

Nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với lối đi đang tranh chấp vì năm 2003 bà N1 chuyển nhượng đất cho bà R đã có thỏa thuận chừa đường đi có chiều ngang 1m ra đường số 32 cho bà R và gia đình nguyên đơn đã sử dụng lối đi này từ năm 2003 cho đến khi gia đình bà NH và ông D rào bít lối đi này vào tháng 9/2020.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà L.T.T.NH và là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ.T.D trình bày: Năm 2018 vợ chồng bà NH, ông D nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 124,8m² thửa số 43 tờ bản đồ số 12, xã H, Thành phố Bà Rịa của bà N.T.T.L, sau đó làm thủ tục sang tên được UBND Thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 657534 ngày 24/01/2019 cho vợ chồng bà đứng tên. Khi chuyển nhượng, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 rộng 4m, dài là 25m, còn bà P, ông P1 vẫn đi lại trên phần đất trống còn lại sát với nhà bà có chiều rộng là 1m, chiều dài khoảng 25m. Tuy nhiên, vì gia đình bà P, ông P1 đi lại trên diện tích đất này gây phiền phức và mâu thuẫn nên đến tháng 9/2020 bà NH, ông D mới rào lại để sử dụng. Ông, bà nhận chuyển nhượng đất của bà L là hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 124,8m² đất này nên không đồng ý cho gia đình bà P, ông P1 đi lại trên diện tích đất có chiều rộng là 1m theo mảnh trích đo địa C1nh số 121/2022 ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Bà Rịa. Bà NH và ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng bà T.T.N1 trình bày: Năm 2002 bà N1 nhận chuyển nhượng của bà N.T.N thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12, xã H, Thành phố B. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên chỉ lập giấy viết tay. Năm 2003, bà N chuyển nhượng một phần thửa đất ở phía sau cho bà Nguyễn Thị R (là mẹ ruột của bà P) có diện tích 6m x 8m, bà N1 thỏa thuận chừa một lối đi từ đất của bà R ra đến đường số 32 có chiều rộng 01m, vị trí lối đi này sát bên hông nhà bà N1. Sau đó bà N1 chuyển nhượng nhà đất cho gia đình bà N.Đ.M.T1. Trước khi bà NH, ông D nhận chuyển nhượng và về ở căn nhà này thì nhà, đất của bà N1 đã chuyển nhượng cho nhiều người và họ đều chừa lối đi cho gia đình bà R sử dụng, hiện nay là gia đình bà P (con bà R) đi ra đường chính. Nhưng do bà NH và bà P mâu thuẫn với nhau nên bà NH mới rào phần lối đi mà bà P tranh chấp.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng bà N.T.H trình bày: Bà là người hàng xóm của bà T.T.N1. Ngày 01/6/2003, tại nhà bà H, bà T.T.N1 có ký giấy sang nhượng đất và nhận tiền của bà N.T.R. Diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang 6m, chiều dài 8m tại ấp Tây, xã Hòa Long, T2 phố Bà Rịa, vị trí đất ở phía sau nhà bà N1. Khi chuyển nhượng, bà Nhì có thỏa thuận chừa đường đi cho bà R từ ngoài đường vào đất của bà R, sát bên hông nhà bà N1, có chiều ngang 1m, dài khoảng 25m.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng bà N.Đ.M.T1 trình bày: Năm 2010 bà nhận chuyển nhượng đất của bà N.T.N1 (thời điểm này bà N mới được cấp giấy chứng nhận nên bà N là người ký chuyển nhượng) đối với toàn bộ diện tích đất 124,8m² thửa số 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố Bà Rịa. Khi chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4 trên đất chiều rộng là 4m và chiều dài là 25m và bên hông nhà có sẵn 1 lối đi để gia đình bà P đi ra ngoài đường. Ngày 04/8/2017 bà T1 chuyển nhượng toàn bộ

diện tích đất trên cùng với căn nhà trên đất cho ông V.V.T2 và bà N.T.T.Tr, hai bên cùng với bà P ký văn bản thỏa thuận về việc cho bà gia đình bà P tiếp tục được sử dụng lối đi nói trên.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng bà N.T.T.Tr và ông V.V.T2 trình bày: Ông T2 và bà Tr xác nhận có mua nhà, đất của bà T1 và ba bên thỏa thuận chừa lối đi cho gia đình bà P như bà T1 trình bày là đúng. Sau đó, ông T2 và bà Tr chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông V.T.C1 bằng hợp đồng ủy quyền hai bên cũng có thỏa thuận về việc cho gia đình bà P, ông P1 tiếp tục được sử dụng lối đi hiện các bên tranh chấp.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông V.T.C1 trình bày: Ông C1 mua toàn bộ diện tích đất 124,8m² thửa số 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ ông V.V.T2 và bà N.T.T.Tr thông qua hợp đồng ủy quyền, khi mua nhà đất thì giữa ông C1 với ông T2 và bà Tr có thỏa thuận miệng với nhau về việc cho gia đình bà P, ông P1 đi nhờ trên diện tích đất còn lại chưa xây dựng (rộng 01m, dài 25m) phía bên hông nhà. Sau đó, ông C1 bán toàn bộ nhà đất cho bà N.T.T.L (bà L nhờ vợ chồng cháu là N.T.T.Th và P.T.Q đứng ra làm thủ tục đứng tên dùm). Giữa ông C1 với bà Th, bà L, ông P1 và bà P có thỏa thuận miệng với nhau về việc tiếp tục cho gia đình bà P và ông P1 tiếp tục đi nhờ trên diện tích đất này.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng bà N.T.T.L trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông C1, bà L làm thủ tục sang tên đối với toàn bộ diện tích đất 124,8m² thửa số 43, tờ bản đồ số 12, xã H, Thành phố Bà Rịa. Ngày 18/12/2018 bà L chuyển nhượng lại nhà, đất cho bà NH và ông D. Tuy nhiên hai bên không thỏa thuận gì liên quan đến lối đi này.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.T.N.P và ông P.M.P1 đối với bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D về “Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề”.

- Buộc bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D phải mở lối đi từ nhà bà N.T.N.P và ông P.M.P1 ra đến đường số 32, thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12, xã, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 657534 ngày 24/01/2019 cho ông Đ.T.D và bà L.T.T.NH.

- Buộc bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 cột bê tông và mái che trên phần diện tích có lối đi trên.

(Lối đi trên có chiều rộng 01m, vị trí được xác định tại điểm 1A-2-3-5A-5-4-1B-1A theo Mẫu trích đo địa C1nh số 121/2022 ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T2 phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu).

2. Bà N.T.N.P và ông P.M.P1 có nghĩa vụ đền bù cho bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi cùng tài sản trên đất là 67.263.560 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 08/11/2022 bà N.T.N.P và ông P.M.P1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm.

- Ngày 08/11/2022 bà L.T.T.NH kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận giấy tờ viết tay của bên chuyển nhượng đất ghi nội dung thỏa thuận đồng ý cho hộ gia đình phía sau được đi vào đất thửa 43 để đi ra đường 32. Nếu bà P, ông P1 cần lối đi lâu dài thì phải T1ong lượng, mua đứt diện tích đất của bà L.T.T.NH và ông Đ.T.D.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện về tháo dỡ mái che trên lối đi đang tranh chấp, bổ sung yêu cầu bị đơn tháo dỡ cổng sắt chắn lối đi; ông P1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà NH đề nghị Tòa án xác định phần đất của bà NH, ông D tính từ bức tường của nhà bà P, ông P1 phía giáp thửa đất số 42 kéo thẳng đến đường số 32. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì ngoài lối đi nguyên đơn đang tranh chấp thì gia đình bà P hoàn toàn bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi nào khác. Vì vậy, yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là có cơ sở để xem xét.

Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì bà N1 chừa lại 01m ngang đất để bà R (mẹ bà P) làm đường đi vào nhà đất của bà R phía trong. Mảnh trích đo địa chính ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Bà Rịa thể hiện diện tích đất nguyên đơn tranh chấp làm lối đi có chiều ngang 01m. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định diện tích đất của bị đơn vẫn còn nằm ngoài ranh hàng rào, cụ thể là theo ranh nét đứt của Mảnh trích đo địa chính thẳng với mép nhà của nguyên đơn. Do đó, phần diện tích đất nằm ngoài diện tích đất tranh chấp chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, xác định diện tích đất của bà P, ông P1 thuộc thửa 1523 và của bà NH, ông D thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố Bà Rịa có nguồn gốc là của bà N.T.N chuyển nhượng cho bà N.T.N1 năm 2002, trên đất có căn nhà của bà N1 nay là của gia đình bà NH. Ngày 01/6/2003 bà N1 viết giấy tay chuyển nhượng một phần đất ở phía sau căn nhà cho bà R (nay là căn nhà bà P), bà N1 thỏa thuận chừa cho bà R một lối đi rộng 01m trong phần đất còn lại của bà N1 để đi ra đường số 32. Phần đất còn lại của bà N1 là 124,8m² thửa 43 bao gồm cả phần lối đi mà nguyên đơn đang tranh chấp.

Năm 2010 bà N1 chuyển nhượng 124,8m² đất thửa 43 nêu trên cho gia đình bà N.Đ.M.T1 (thời điểm này đất do bà N đứng tên giấy chứng nhận), sau đó bà T1 chuyển nhượng cho ông T2, bàTr; ông T2, bàTr chuyển nhượng cho ông C1; ông C1 chuyển nhượng cho bà L. Quá trình chuyển nhượng đất nêu trên đều có thỏa thuận chừa lối đi cho gia đình bà R và bà P. Tuy nhiên, năm 2018 bà L chuyển nhượng cho bà NH, ông

D thì không thỏa thuận về lối đi này. Bà NH, ông D sử dụng nhà, đất đến tháng 9/2020 thì rào lại bằng lưới B40, không cho gia đình bà P sử dụng lối đi này.

Nguyên đơn cho rằng các chủ sử dụng đất trước đây từ bà Nhì cho đến bà L đều chừa lối đi này cho gia đình bà R và bà P sử dụng để làm lối đi ra đường số 32 nên bà P, ông P1 yêu cầu bà NH, ông D tháo dỡ hàng rào và mái che mở lại lối đi cho gia đình bà P có chiều rộng 1m, chiều dài từ nhà bà P ra đến đường số 32 theo các điểm 1A-2-3-5A-5-4-1B-1A Mảnh trích đo địa chính ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn bà NH cho rằng diện tích đất của bà NH gồm cả phần đất trống phía ngoài hàng rào của bà NH đến giáp thửa đất số 42 theo mảnh trích đo địa chính ngày 22/9/2022 và bà P, ông P1 cũng sử dụng cả phần đất này để làm lối đi, do vậy bà NH không đồng ý cho bà P, ông P1 sử dụng lối đi đang tranh chấp.

Thấy: Theo mảnh trích đo địa chính ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa thể hiện có phần đất trống thuộc thửa 43 ngoài hàng rào đến giáp thửa đất số 42, có cạnh tiếp giáp nhà, đất của nguyên đơn ra đến đường công cộng, theo bị đơn thì phần đất này cũng do nguyên đơn sử dụng làm lối đi.

Tại giấy sang nhượng đất của bà N và bà R năm 2003 có nội dung chừa 01m đất để làm đường đi nhưng không thể hiện vị trí cụ thể (BL10); tại Đơn thỏa thuận giữa bà T1 và ông T2, giữa ông T2 với ông C1 năm 2017 có ghi chừa lối đi 0,7m nhưng cũng không xác định vị trí cụ thể (BL73, 74); bà Tr khai khi nhận chuyển nhượng từ bà T1 thì có thỏa thuận phải chừa đường đi cho P 01m phía bên phải hông nhà nhưng không xác định rõ vị trí cụ thể (BL79).

Để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, cần phải xác định rõ vị trí lối đi 01m do bà N chừa để bà R sử dụng cũng như sau này gia đình bà P sử dụng có phải là phần đất trống từ hàng rào thuộc thửa 43 đến giáp thửa 42 theo mảnh trích đo địa chính ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa hay không. Nội dung yêu cầu này chưa được làm rõ, giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không giải quyết được. Mặt khác, tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ cổng sắt trên lối đi đang tranh chấp, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định có một cổng sắt của bị đơn trên lối đi tranh chấp vị trí từ điểm 1A đến điểm 2 mảnh trích đo địa chính ngày 22/9/2022. Nội dung yêu cầu này cần phải được giải quyết trong cùng vụ án mới bảo đảm giải quyết vụ án, tuy nhiên chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được.

Do các nội dung yêu cầu trên chưa được xem xét giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Các nội dung yêu cầu trên phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm nên xác định là tình tiết phát sinh mới, khách quan.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà P, ông P1 và bà NH không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề” giữa nguyên đơn là bà N.T.P, ông P.M.P1 với bị đơn là bà L.T.T.NH.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà L.T.T.NH số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004926 ngày 09/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Hoàn lại cho bà N.T.P, ông P.M.P1 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004934 ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP Bà Rịa;
- TAND TP Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm