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

Bản án số: 474/2023/DS-PT
Ngày 30-11-2023
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 11 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 344/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 372/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường M - T, tổ A, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Võ Thị Y, sinh năm 1963: địa chỉ: tổ A, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ A, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

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

1. Bà Trần Thanh T, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ A, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Trần Thanh N, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Võ Thị V1, sinh năm 1966; địa chỉ: số F, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Bùi Quốc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn ông Bùi Quốc V là chủ sử dụng thửa đất số 932, tờ bản đồ số 09-1, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc thửa đất số 932 do ông Bùi Quốc V nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị V1. Ngày 03/7/2017, bà V1 làm đơn xin tách thửa gửi đến Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T và Ủy ban nhân dân phường Đ xin tách thửa với diện tích 384,6m^2 để tặng cho ông Bùi Quốc V. Ngày 30/10/2017, bà V1 được UBND thành phố T trả lời bằng Công văn số 2218/UBND-KT ngày 30/10/2017 với nội dung*"Việc xin tách thửa để tặng của bà Võ Thị V1 để tặng cho ông Bùi Quốc V với phần đất có diện tích 384,6m^2 không tiếp giáp với đường đi là không đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh B, tuy nhiên bà V1 có cam kết cho ông Bùi Quốc V được đi ngang đất của bà V1 vĩnh viễn, do đó UBND thành phố chấp thuận cho bà V1 tách thửa để tặng cho ông Bùi Quốc V vì ông V đang có hoàn cảnh khó khăn đặc biệt"*. Sau khi nhận được Công văn trên, bà V1 không thực hiện đúng theo cam kết là tặng cho ông V diện tích đất 384,6m^2, mà chuyển sang chuyển nhượng cho ông V qua đo đạc thực tế với diện tích đất 328,7m^2. Việc chuyển nhượng được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/11/2017 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương với giá 290.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế là bà V1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, không phải tặng cho quyền sử dụng đất. Việc bà V1 làm văn bản nêu trên chỉ nhằm mục đích được cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận cho phép tách thửa. Bà V1 cam kết cho ông Bùi Quốc V đi qua đất của bà V1 vĩnh viễn, nhưng sau khi bà V1 tách thửa và chuyển nhượng cho ông V thì bà V1 không để đường đi cho ông V như đã cam kết. Thửa đất số 932 của ông V giáp ranh với thửa đất số 950 của bà V1 nhưng bà V1 đã rào lại bằng dây kẽm gai, cột bê tông. Ông V đã yêu cầu bà V1 mở lối đi theo cam kết thì bà V1 lại nói rằng *"Anh cứ đi qua phần đất của chị Y đi, vì đi ra đường công cộng gần và thuận tiện hơn vì đang là đất trống"*. Thực tế, ông Y cũng chỉ đi qua thửa đất số 855 có chiều rộng 8,3m của hộ bà Y, ông P để đi ra đường M - T

Đến ngày 09/02/2020, bà Y, ông P bắt đầu xây bức tường gạch chắn ngang lối đi từ thửa đất số 932 qua thửa đất số 855 ra đường M - T Thửa đất số 932 bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề khác, các chủ sử dụng đất liền kề đều làm hàng rào xây kín hết đất nên nguyên đơn không có lối đi.

Ông Bùi Quốc V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ bà Võ Thị

Y và ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N mở lối đi cho ông V có diện tích 49,8m^2 (8,3m x 06m) thuộc một phần thửa đất số 855, tờ bản đồ số 09-1, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG821459, số vào sổ: CH01913 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 26/9/2011, chỉnh lý biến động ngày 13/3/2012 mang tên hộ bà Võ Thị Y. Phần lối đi có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất của ông Bùi Quốc V;

- Hướng Tây giáp đường M – Tân Vạn;

- Hướng Nam giáp phần đất ông Q;

- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của bà Võ Thị Y.

Ông Bùi Quốc V sẽ bồi thường cho bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N giá trị đất với số tiền 4.500.000 đồng/m^2.

2. Bị đơn ông Trần Thanh P trình bày:

Hộ gia đình bà Võ Thị Y gồm các thành viên bà Y (chủ hộ), ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N là chủ sử dụng phần đất diện tích diện tích 282,8m^2, tại thửa đất số 855, tờ bản đồ số 09-1, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 821459, số vào sổ cấp GCN: CH01913 do UBND thị xã T cấp ngày 26/9/2011, chỉnh lý biến động ngày 13/3/2012 mang tên hộ bà Võ Thị Y. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc V về việc mở lối đi diện tích 49,8m^2 (8,3 x 6m) trên phần đất nêu trên thì ông P không đồng ý. Ông V mua đất của bà V1, khi tách thửa bà V1 đã cam kết cho ông V đi qua đất của mình ra đường công cộng. Vì vậy nếu muốn mở đường thì ông V tranh chấp với bà V1.

3. Bị đơn bà Võ Thị Y trình bày: Thống nhất như lời trình bày của bị đơn ông Trần Thanh P.

4. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T và bà Trần Thanh N quá trình giải quyết vụ án trình bày: Thống nhất như lời trình bày của bị đơn ông Trần Thanh P.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị V1 trình bày: Ngày 03/7/2017, bà V1 có làm đơn xin tách thửa đất và sau đó chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc V. Trong đơn xin tách thửa, bà V1 có cam kết cho ông V đi qua đất của bà V1 vĩnh viễn. Tuy nhiên, từ khi tách thửa ông V không đi qua đất của bà V1. Vì tại thời điểm tách thửa, bà V1 có còn một phần đất tiếp giáp với đất bà Y. Bà V1 thuê lại đất của bà Y để buôn bán và đi ra đường M - T Bà V1 để ông V sử dụng một phần đất của V1 thuê đi ra đường M- T Sau đó, bà Y không cho bà V1 thuê đất nữa và bà Y lấy lại đất, xây hàng rào chắn ngang các thửa đất của bà V1 và ông V. Nay bà V1 có kế hoạch xây nhà trọ trên đất nên không đồng ý để ông V đi qua đất của mình như đã cam kết nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc V đối với bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P về việc tranh chấp quyền về lối đi qua. Buộc bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N cùng có nghĩa vụ mở cho ông Bùi Quốc V một lối đi diện tích 11,7m² trên một phần thửa đất số 855, tờ bản đồ số 09-1, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất số BG 821459, số vào sổ CH01913 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 26/9/2011, chỉnh lý biến động ngày 13/3/2012 mang tên hộ bà Võ Thị Y, phần lối đi có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Bùi Quốc V, hướng Tây giáp đường M - T; hướng Nam giáp phần đất ông Đặng Ái Q1; hướng Bắc giáp phần đất còn lại của bà Võ Thị Y.

Bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N cùng có trách nhiệm tháo dỡ một phần bức tường gạch tại vị trí giáp ranh với đất của ông Bùi Quốc V có chiều dài 02m, chiều cao 2,5m tại vị trí lối đi mở cho ông Bùi Quốc V (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Buộc ông Bùi Quốc V có trách nhiệm đền bù, bồi thường cho bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N số tiền 354.395.000 đồng (ba trăm năm mươi tư triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc V đối với bị đơn bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P về việc yêu cầu mở lối đi với diện tích 38,1m².

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/11/2020 nguyên đơn ông Bùi Quốc V kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/DS-PT ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Quốc V.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Quốc V về việc bồi thường tài sản trên đất và bồi thường giá trị đất theo đơn giá đền bù tại Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc V đối với bà Võ Thị Y1, ông Trần Thanh P về việc tranh chấp quyền về lối đi qua.

- Buộc bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N mở lối đi cho ông Bùi Quốc V có diện tích 24m², trên một phần thửa đất số 855, tờ bản đồ số 09-1, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 821459, số vào số CH01913 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 26/9/2011, chỉnh lý biến động ngày 13/3/2012 mang tên hộ bà Võ Thị Y, phần lối đi có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất ông Bùi Quốc V có chiều dài 04m;

+ Hướng Tây giáp đường M - Tân Vạn có chiều dài 04m;

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Đặng Đình K (nay là ông Đặng Ái Q1) có chiều dài 5,84m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của bà Võ Thị Y có chiều dài 6,18m.

Bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời một phần bức tường gạch tại vị trí giáp ranh với đất của ông Bùi Quốc V có chiều dài 04m x chiều cao 2,5m tại vị trí lối đi mở cho ông Bùi Quốc V (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Bùi Quốc V có trách nhiệm đền bù, bồi thường cho bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P, bà Trần Thanh T, bà Trần Thanh N giá trị đất, giá trị bức tường gạch với số tiền 438.335.070 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 679836, sổ vào số CS07063 ngày 08/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Quốc V và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 821459, số vào số CH01913 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 26/9/2011, chỉnh lý biến động ngày 13/3/2012 mang tên hộ bà Võ Thị Y để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc V đối với bị đơn bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P về việc yêu cầu mở lối đi với diện tích 6,18m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 241/2022/HNGĐ-GĐT ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng nghị số 56/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 10/3/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/DS-PT ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua" giữa nguyên đơn là ông Bùi Quốc V và bị đơn là bà Võ Thị Y, ông Trần Thanh P1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc V đối với các bị đơn bà Võ Thị Y và ông Trần Thanh P về việc "Tranh chấp quyền về lối đi".

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Bùi Quốc V phải chịu 6.565.141 đồng (Sáu triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi mốt đồng), số tiền này ông V đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Quốc V được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/7/2023 nguyên đơn ông Bùi Quốc V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi và nguyên đơn thanh toán giá trị đất cho bị đơn là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn sử dụng lối đi qua đất của bà Võ Thị V1 theo cam kết của bà V1.

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 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.

Về nội dung:

Nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn do nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị V1 năm 2017 với giá 290.000.000 đồng, được tách từ 01 phần thửa đất số 854, tờ bản đồ 09-01 diện tích 1.377,6m^2 của bà V1. Để tách được thửa đất, bà V1 đã có đơn xin tách thửa và ngày 30/10/2017, UBND thành phố T đã ban hành Văn bản số 2218 với nội dung *"Việc xin tách thửa để tặng của bà Võ Thị V1 để tặng*

cho ông Bùi Quốc V với phần đất có diện tích 384,6m^2 không tiếp giáp với đường đi là không đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh B. Tuy nhiên, hiện tại gia đình ông V có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, không có đất và nhà ở ổn định, đồng thời bà V1 có cam kết cho ông Bùi Quốc V được đi ngang đất của bà V1 vĩnh viễn. Do đó UBND thành phố thống nhất cho bà V1 được tách thửa đất để tặng cho phần đất diện tích 384,6m^2 cho ông Bùi Quốc V...".

Xét yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 855, diện tích 410,6m^2 của hộ bà Võ Thị Y (bị đơn), căn cứ vào Đơn xin tách thửa đề ngày 03/7/2017 và Công văn số 2218 ngày 30/10/2017 của UBND thành phố T thì bà Võ Thị V1 cam kết cho ông V đi vĩnh viễn trên đất, đây là điều kiện để bà V1 được tách thửa đất. Do đó, có căn cứ xác định, khi ông V nhận chuyển nhượng đất đã được bà V1 cam kết về lối đi qua đất của bà V1, vì thửa đất của bà V1 có lối đi ra đường công cộng, trường hợp bà V1 không thực hiện đúng cam kết thì ông V có quyền yêu cầu Toà án giải quyết. Đối với hộ của bị đơn không có cam kết, thoả thuận với ông V và bà V1 về việc cho đi qua đất nên bị đơn không có nghĩa vụ phải mở lối đi cho ông V, do đó ông V khởi kiện là không có căn cứ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bùi Quốc V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 20/7/2023, nguyên đơn ông là Bùi Quốc V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Võ Thị Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Quốc V:

[2.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự thể hiện nguồn gốc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 09-1, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do ông Bùi Quốc V nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị V1 theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2017 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 679836, số vào sổ cấp GCN: CS07063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/01/2018. Để được tách thửa đất số 854, tờ bản đồ 09-3 chuyển quyền cho ông Bùi Quốc V theo hợp đồng nêu trên, ngày 03/7/2017, bà Võ Thị V1 đã có đơn xin tách thửa gửi đến Ủy ban nhân dân thành phố T, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T và Ủy ban nhân dân phường Đ để xin tách thửa với diện tích 384,6m^2 để tặng cho ông Bùi Quốc V vì ông V thuộc trường hợp có hoàn cảnh khó khăn không có nhà ở. Tại Công văn số 2218/UBND-KT ngày 30/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc giải quyết trường hợp của bà Võ Thị V1 xác định:*"Việc xin tách thửa đất của bà Võ Thị V1 để tặng cho ông Bùi Quốc V với phần đất có diện tích 384,6m^2 (trong đó có 10m^2 Thổ cư) không tiếp giáp với đường đi là không đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh B. Tuy nhiên, hiện gia đình ông V có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, không có đất và nhà ổn định, đồng thời bà Võ Thị V1 có cam kết cho ông V được đi ngang đất của bà vĩnh viễn. Do đó, UBND thành phố thống nhất cho Bà Võ Thị V1 được tách thửa đất để tặng cho ông Bùi Quốc V..."*. Như vậy, UBND thành phố T chấp nhận giải quyết đơn xin tách thửa của bà V1 trên cơ sở bà V1 cam kết chừa lối đi vĩnh viễn cho ông V.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị V1 đã xác nhận có cam kết cho ông Bùi Quốc V được đi ngang đất của bà V1 vĩnh viễn. Đồng thời, bà V1 có Đơn xin xác nhận ngày 27/01/2022: "*Ngày 03/7/2017 tôi có cam kết cho ông Bùi Quốc V đi qua đất của tôi vĩnh viễn với diện tích chiều ngang là 2m chiều dài tiếp giáp với đường đất nông thôn ... Từ lúc cam kết cho đến nay hiện trạng lối đi vẫn như cũ, tôi không có rào chắn hay là gây cản trở lối đi này đối với ông Bùi Quốc V*" (bút lục 353).

[2.3] Như vậy, thời điểm ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tồn tại lối đi qua thửa đất số 854 của bà Võ Thị V1 theo cam kết của bà V1. Đây là điều kiện để được tách thửa cũng như điều kiện của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà V1 và ông V.

[2.4] Tại khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù".* Như vậy, việc bà V1 tách thửa chuyển quyền cho ông V và cam kết chừa lối đi vĩnh viễn cho ông V là phù hợp với quy định viện dẫn trên. Việc bà Võ Thị V1 thay đổi lời khai theo Văn bản đề ngày 27/5/2023 có tiêu đề "*Về việc: không cho ông Bùi Quốc V đi qua đất của tôi*" gửi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, bà V1 xác định không cho ông Bùi Quốc V đi qua thửa đất của bà V1 vì gia đình bà V1 có kế hoạch xây dựng nhà trọ và có kế hoạch kinh doanh riêng, nếu đi qua thửa đất của bà V1 để ra đường M – Tân Vạn hơn 400m, còn đi qua đất của bà Võ Thị Y1 chỉ 5m ra tới đường (bút lục 358) không làm thay đổi nghĩa vụ của bà V1 đối

với ông V, mà bà V1 phải có nghĩa vụ thực hiện cam kết, trường hợp bà V1 vi phạm cam kết là điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thì ông Bùi Quốc V có quyền khởi kiện bà V1 ở vụ án khác để giải quyết.

[2.5] Từ những cơ sở phân tích nêu trên thì việc ông V cho rằng không có lối đi nào khác và yêu cầu buộc hộ bà Y mở lối đi theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc V là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Quốc V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Quốc V được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc