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

Bản án số: 12/2022/DS-PT
Ngày: 10-01-2022
V/v Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Hoài Trí.

Các thẩm phán:

1. Bà Lưu Thị Mỹ Hương;

2. Ông Trần Văn Luông.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Phạm Thị Bích Liễu - 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.

Trong các ngày 20/12/2021 và ngày 10/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2021/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST, ngày 26/02/2021 Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trương Thị B, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ 1, khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh B; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 100, tổ 2, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh B (theo văn bản ủy quyền ngày 03/11/2021), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 1, khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh B; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ 1, khu phố B, phường K,

thị xã T, tỉnh B; vắng mặt.

3. Ông Lê Sỹ B, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; có mặt.

4. Ông Lê Sỹ C, sinh năm 1928; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; vắng mặt.

6. Bà Lê Thị H, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; vắng mặt.

7. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1998; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; vắng mặt.

8. Ông Lê Sỹ C2, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Hữu Kh, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp 5, xã H, huyện B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

10. Ông Trịnh Xuân P, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt

11. Ông Trịnh Lê Duy Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B, có mặt.

12. Ông Trịnh Lê Ngọc C, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 5A, Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt

13. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Bà Vũ Thị Kim P, Chức vụ - Chủ tịch UBND xã T, huyện B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

14. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Thanh Bình, chức vụ - Chủ tịch UBND huyện B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Ph, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện B (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020); có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Lê Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm thể hiện:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:* Vợ chồng bà Lê Thị L và ông Trịnh Xuân Plà chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 11.141m^2 thuộc các thửa 183, 185, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 240, 241, 242, 261, 262, 283, 284, tờ bản đồ số 26 đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q630378, số vào sổ 00210QSDĐ/TU, ngày 12/5/2000 tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện B. Toàn bộ các thửa đất của vợ chồng bà L liền ranh nhau và có

tứ cận như sau: hướng Đông giáp mương; hướng Tây giáp suối; hướng Nam giáp đất ruộng của ông Nguyễn Đăng V, ranh giới là bờ ruộng; hướng Bắc giáp suối.

Nguồn gốc đất do vợ chồng bà L khai phá năm 1988. Do vị trí tự nhiên nên phần đất của gia đình bà L bị vây bọc bởi đất của bà Trương Thị B. Khi còn ở trên diện tích đất này (trước năm 2000 gia đình bà L có làm nhà ở trên đất này) thì gia đình bà L sử dụng lối đi có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 160m, đây là phần đất phân ranh giữa đất của ông Lê Sỹ B và đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị Tr, ông Cao Văn N (sau này bà Trinh, ông Ninh đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị B) để đi ra đường chính do Nhà nước quản lý.

Tuy nhiên, do thửa đất này bị trũng, thấp thường xuyên bị ngập nên đến năm 2000 gia đình bà L đã cất nhà tại thửa đất khác của gia đình. Mặc dù không còn ở trên các thửa đất nêu trên nhưng gia đình bà L vẫn sử dụng con đường có cạnh hướng Tây để vào canh tác, sản xuất. Hiện nay, bà B là người quản lý, sử dụng các thửa đất số 393, 191, 189, 188 và 200 tờ bản đồ số 26 có cạnh hướng Nam tiếp giáp với lối đi này đã được rào lưới B40 toàn bộ phần lối đi, dẫn đến gia đình bà L không thể đi vào thửa 328 để thực hiện việc canh tác, sản xuất. Ngoài lối đi này gia đình bà L không còn lối đi nào khác.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị B phải mở lối đi theo kết quả đo đạc là 593,6m^2 để gia đình bà L có lối đi vào đất sản xuất thuộc các thửa 183, 185, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 240, 241, 242, 261, 262, 283, 284, tờ bản đồ số 26. Trong tổng diện tích lối đi nêu trên thể hiện chiều ngang giáp với đường T 01 là 3,79m, phía trong giáp suối là 3.92m, dài hết đất của bà B thì bà L yêu cầu bà B phải trả lại lối đi chung của Nhà nước (trước đây là bờ ruộng) là 02 mét, còn chiều ngang còn lại bà L đồng ý trả tiền cho bà B.

Theo kết quả xác minh của Tòa án, giữa đất của ông B và đất của bà B không có bờ ruộng, theo bản đồ địa chính của địa phương và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện có bờ ruộng nên bà L xin rút yêu cầu buộc bà B phải trả lại lối đi chung có kích thước rộng 02 mét, dài hết đất. Bà L vẫn đồng ý theo kết quả đo đạc về tổng diện tích lối đi, bà L đồng ý trả tiền cho bà B để có lối đi là 593,6m^2. Tuy nhiên, giá trị đất tranh chấp theo hội đồng định giá đưa ra là quá cao nên đề nghị hoãn phiên tòa để yêu cầu Hội đồng định giá huyện Bắc Tân Uyên định giá lại. Ngoài lối đi đang tranh chấp gia đình bà L không còn lối đi nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L.

- Bị đơn bà Trương Thị B trình bày:

Bà Trương Thị B và ông Nguyễn Văn Tr là chủ sử dụng các thửa đất số 393, 191, 189, 188 và 200 tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01014 và H01015 ngày 13/11/2006. Các thửa đất số 393, 191, 189, 188 và 200 tờ bản đồ số 26 liền ranh nhau và có tứ

cận như sau: hướng Đông giáp suối; hướng Tây giáp đường T 01; hướng Nam giáp đất của ông Lê Sỹ B ranh là trụ bê tông và hướng Bắc giáp đất của ông Thịnh ranh là mương thoát nước. Theo vị trí tự nhiên thì đất của gia đình bà B nằm ở phía ngoài (giáp đường T 01) còn đất của bà L nằm ở phía trong.

Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tr vào năm 2006. Tại thời điểm vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng thì đất không có lối đi như bà L trình bày. Từ năm 2006 đến năm 2020 gia đình bà B cho bà L đi nhờ nhưng bà L đã làm hư hỏng tài sản của gia đình bà B nên bà B đã rào hàng rào. Vì không có lối đi trên bản đồ địa chính cũng như trên thực tế nên bà B không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn T đã chết tháng 4/2020, bà B và ông Tr có 02 người con tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T. Cha mẹ ông Tr là ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị L đã chết trước ông Tr và không làm giấy chứng tử. Ông Tr không có con nuôi, không có con riêng. Ngoài hai người con trên ông Tr không có người con nào khác.

Bà B không đồng ý việc mở lối đi theo yêu cầu của bà L, không yêu cầu định giá lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Xuân P, ông Trịnh Lê Duy Q và Trịnh Lê Ngọc C:* thống nhất với lời trình bày của bà L và không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T:* thống nhất với lời trình bày của bà Trương Thị B và không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Sỹ B trình bày:* Hộ ông Lê Sỹ B là chủ sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện B. Thửa đất của ông B giáp ranh với các thửa đất số 393, 191, 189, 188 và 200 của bà Trương Thị B. Theo kết quả đo đạc thì có diện 111,6m^2 là phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 196 được cấp cho hộ ông B. Tuy nhiên, ranh giới giữa đất của ông B với đất của nhà bà B đã được phân ranh rõ ràng bằng trụ bê tông, ông B thống nhất về ranh nên không tranh chấp và không yêu cầu gì khác đối với vụ án. Do bận công việc nên ông B đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Sỹ Cửu, bà Bùi Thị Hiệp, bà Lê Thị Huyền, bà Lê Thị Hảo và ông Lê Sỹ Cầu:* thống nhất với lời trình bày của ông B và không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Khoa trình bày:* Ông Kh là chủ sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 26 tại xã T. Thửa đất của ông Kh giáp ranh với đất của bà B. Ông Kh thống nhất về ranh giới hiện tại nên không có liên quan đến vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày*: Theo bản đồ địa chính tại các thửa đất của bà Lê Thị L và của bà Trương Thị B đang quản lý, sử dụng không thể hiện lối đi chung hay lối đi công cộng nào do

UBND xã quản lý. Diện tích lối đi theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 590-2020 đã được cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân. Việc bà L có còn lối đi nào khác hay không, ranh giới giữa đất của bà B và đất của ông B có bờ ruộng hay không, Ủy ban nhân dân xã T không nắm được. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và giải quyết vắng mặt Ủy ban nhân dân xã T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên trình bày:* Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q630378, số vào sổ 00210QSDĐ/TU, ngày 12/5/2020 cho hộ ông Phú được thực hiện theo Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01014 và H01015 ngày 13/11/2006 cho bà Trương Thị B và ông Nguyễn Văn Tr được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Qua kiểm tra bản đồ địa chính xã T (bản đồ địa chính chung), các thửa 183, 185, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 240, 241, 242, 261, 262, 283, 284, tờ bản đồ số 26 tại xã T của ông Trịnh Xuân Pvà các thửa số 393, 191, 189, 188 và 200 tờ bản đồ số 26 tại xã T của bà Trương Thị B không tiếp giáp lối đi chung hay tuyến đường đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy đinh của pháp luật và giải quyết vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện B.

- *Người làm chứng bà Cao Thị Th trình bày:* Năm 1987 khi nông trường cao su Bà Đã có chủ trương đưa công nhân về khu vực Bầu Phản Lực (nay là ấp 2, xã T có khu đất mà các đương sự đang tranh chấp) để khai phá đất rừng và san lấp hố bom. Do bà Th là công nhân của nông trường Bà Đã nên gia đình bà được phép khai phá phần đất rừng (có khoảng 05ha) trong đó có các thửa đất số 393, 191, 189, 188 và 200 tờ bản đồ số 26 tại xã T, huyện B mà bà B đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị em bà Th cùng với cha mình đã khai phá phần đất ở khu vực này. Sau đó cha bà Th chia cho các con là Cao Thị Thìn, Cao Văn Thông và Cao Văn N mỗi người một phần. Đến năm 2006 thì ông Cao Văn N không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trương Thị B. Khu đất của ông Ninh với khu đất của nhà bà L cách nhau bằng một dãy hố bom nên bà L không thể đi từ đất của ông Ninh xuống ruộng được. Vì vậy, trên phần đất của ông N (bây giờ là đất của bà B) không có lối đi nào để vào ruộng của bà L. Do đó, việc bà L cho rằng có lối đi để đi xuống đất của bà là không có căn cứ.

- *Những người làm chứng bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T, bà Vũ Thị N, bà Cao Thị Ánh T thống nhất trình bày:* Những người làm chứng đều sinh sống tại ấp 2, xã T và ở gần phần đất các đương sự đang tranh chấp từ khoảng năm 1990 cho đến nay. Quá trình sinh sống và làm ruộng thì những người làm chứng có đổi công cấy cho bà L nên thấy bà L đi trên bờ ruộng giữa đất của ông Lê Sỹ B với đất của ông Cao Văn N (ông Ninh là người chuyển nhượng đất cho bà B) để đi xuống ruộng của mình. Bà B là người nhận chuyển nhượng đất của ông Ninh, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L vẫn đi trên bờ ruộng này. Khi bà

B san lấp đất vẫn để cho gia đình bà L đi nhưng khoảng năm 2019 bà B rào đất thì mới xảy ra tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án hợp tình, hợp lý để gia đình bà L có lối đi vào đất để sản xuất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST, ngày 26-02-2021 Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết về việc tranh chấp lối đi chung giữa nguyên đơn bà Lê Thị L với bị đơn bà Trương Thị B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L về việc: Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn bà Trương Thị B.

3. Buộc bà Trương Thị B, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải mở lối đi diện tích 395,5m^2 (trong đó có diện tích 87,7m^2 thuộc thửa 192, diện tích 111,6m^2 thuộc thửa 196, diện tích 24,1m^2 thuộc thửa 191, diện tích 4,6m^2 thuộc mương, diện tích 36,3m^2 thuộc thửa 189, diện tích 44,6m^2 thuộc thửa 188 và diện tích 86,6m^2 thuộc thửa 200 đều thuộc tờ bản đồ số 26) tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh B. Lối đi có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp suối kích thước 2,5m;

+ Hướng Tây giáp đường T 01 kích thước 2,5m;

+ Hướng Nam giáp các thửa 196, 197, 198, 199 và 243 của ông Lê Sỹ B kích thước 158,46m.

+ Hướng Bắc giáp các thửa 192, 191, 189, 188, 200 của bà Trương Thị B kích thước 157,86m.

(*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*)

Bà Lê Thị L và bà Trương Thị B đều có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với diện tích đất nêu trên.

4. Bà Lê Thị L có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị B, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T số tiền 514.150.000 đồng (*Năm trăm mười bốn triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*).

5. Bà Lê Thị L được quyền sở hữu 11 cây cao su, 01 cây tràm và 2,5m hàng rào lưới B40 trên lối đi đã mở.

6. Bà Lê Thị L có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho bà Trương Thị B, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T số tiền 5.940.000 đồng (*Năm triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi án tuyên, ngày 04/3/2021 nguyên đơn bà Lê Thị L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của ông Lê Sỹ B tại phiên tòa: Ông B yêu cầu được sử dụng diện tích 111,6m^2 thuộc thửa 196 mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bà L lấy diện tích đất này để làm lối đi thì phải thanh toán cho ông giá trị đất theo giá đất của thị trường.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa: Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Trong diện tích đất 395,5m^2 mà Tòa án sơ thẩm tuyên giao cho nguyên đơn làm lối đi thì có 111,6m^2 thuộc thửa đất 196 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Sỹ B. Tuy nhiên Tòa án không xem xét quyền lợi và nghĩa vụ của hộ ông B khi giao diện tích đất này để làm lối đi là vi phạm nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của hộ ông Lê Sỹ B. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị L làm trong thời hạn và phù hợp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Lê Sỹ C, Lê Sỹ C2, Nguyễn Hữu Kh, Trịnh Xuân P, Trịnh Lê Ngọc C, Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh B có đơn xin xét xử vắng mặt và các bà: Nguyễn Thị T, Bùi Thị H, Lê Thị H, Lê Thị H2 được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296, 297 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Nguyên đơn bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trương Thị B phải mở một lối đi trên đất của bà B cho bà L được hưởng quyền về lối đi qua theo Điều 254 Bộ luật Dân sự. Lối đi theo bà L yêu cầu có chiều ngang 04m, chiều dài từ đường công cộng kéo dài đến đất của bà L. Theo đơn khởi kiện ban đầu thì bà L yêu cầu bà B phải khôi phục lại lối đi chung và cho rằng phần đất này là lối đi do nhà nước quản lý. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đã rút và thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà B giao diện tích đất có chiều ngang 4m chiều dài từ đường công cộng đến đất bà L cho bà L làm lối đi, bà L đồng ý thanh toán giá trị theo khung giá nhà nước cho bà B. Tòa án sơ thẩm xét xử quyết định lối đi cho bà L có diện tích 593,6m^2 có chiều ngang 2,5m và chiều

dài khoảng 160m (trong đó có diện tích 174,7m^2 thuộc thửa 192, diện tích 40,3m^2 thuộc thửa 191, diện tích 69,9m thuộc thửa 188; diện tích 57,5m^2 thuộc thửa 189, diện tích 132m^2 thuộc thửa 200 được cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà B, ông Tr và diện tích 111,9m^2 thuộc thửa 196 được cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Sỹ B. Còn lại 7,3m^2 là mương nước được thể hiện trên bản đồ địa chính).

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị L:

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 590-2020 ngày 03/9/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thực hiện thì khu đất của bà L có hướng Tây giáp mương nước (suối) rồi tiếp giáp đất bà B. Theo kết quả đo đạc xác định trong tổng diện tích 593,6m^2 mà Tòa án sơ thẩm giao cho bà L sử dụng làm lối đi thì có 111,6m^2 thuộc thửa 196 được cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Sỹ B. Mặc dù, ông B xác định rằng không tranh chấp gì đối với diện tích đất này tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Sỹ B xác định diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của gia đình ông B và cho rằng nếu bà L muốn sử dụng diện tích đất trên làm lối đi thì phải thanh toán giá trị đất cho ông Ba. Tuy nhiên, quyết định của bản án sơ thẩm lại quyết định giao cho bà L diện tích đất nêu trên để làm lối đi và bà L phải thanh toán giá trị đất cho bà B là chưa phù hợp. Phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng không buộc ông Lê Sỹ B phải giao diện tích đất trên cho bà L sử dụng làm lối đi là thiếu sót nghiêm trọng có thể dẫn đến không thi hành án được, bởi lẽ: diện tích đất 111,6m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Sỹ B thì khi đăng ký biến động đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thu hồi Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B đề điều chỉnh nhưng quyết định của Bản án sơ thẩm không quy định ông B có nghĩa vụ gì trong việc điều chỉnh diện tích đất trên thì sẽ không thi hành án được đối với diện tích 111,6m^2.

[3.1] Mặt khác, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 590-2020 nêu trên thì tiếp giáp các thửa đất 205,206,209 của bà L thì có một phần đất có diện tích là 382,8m^2 được xác định trên Bản đồ địa chính thể hiện là đường đất. Như vậy tại sao có đường đất tiếp giáp đất bà L nhưng bà L không đi mà lại cho rằng không có đường đi. Vấn đề này chưa được tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ.

[3.2] Ngoài ra cũng theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 590-2020 nêu trên thì thửa đất 284 ở hướng Nam khu đất của bà L có vị trí rất gần đường đất công cộng. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định:

"1. *Chủ sở hữu có bất động sản ... 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, ... thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi..."

Theo quy định trên thì nếu khu đất của bà L bị vây bọc bởi các khu đất của những người khác mà không có lối đi thì bà L có quyền yêu cầu được hưởng quyền về lối đi qua nhưng thiệt hại gây ra là ít nhất cho chủ sở hữu bất động sản

mở lối đi. Do đó cần phải làm rõ khu đất của bà L gần với lối đi công cộng ở vị trí nào nhất để mở lối đi ở hướng này nhằm gây ra thiệt hại ít nhất cho chủ bất động sản liền kề.

[4] Do bản án sơ thẩm có những sai sót nghiêm trọng mà Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ giải quyết, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[5] Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST, ngày 26-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên xét xử lại theo trình tự thủ tục chung.

3. Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Bà Lê Thị L đã thanh toán 2.300.000 đồng. Số tiền trên sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết, xét xử lại.

4. Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lê Thị Làn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0054694 ngày 08/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (10/01/2022).

Nơi nhận:
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa DS.

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

(đã ký)

Đoàn Hoài Trí

.