

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 13/2022/DS-PT

Ngày 19/01/2022

V/v tranh chấp về lối đi qua bất động sản
liền kề

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vũ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 12 năm 2021 và 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 64/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Bùi Văn S, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Lô E42 Khu tái định cư B, phường T, thành phố U, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 577 Đ, phường P, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 09-12-2021) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Mai P, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 176/15/7/14 C, Phường 3, thành phố U, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Ngô H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 22 A, Phường 3, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 22-11-2021) (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Q, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Lô E42 Khu tái định cư B, phường T, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 577 Đ, phường P, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 09-12-2021) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn S – Nguyên đơn.

Bà Trần Mai P - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Bùi Văn S (do bà Nguyễn Hoàng G đại diện) trình bày:*

Năm 1991, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại 176/15/7/16 C, Phường 3, thành phố U (sau đây gọi tắt là thửa 161) từ ông Lê Thiên N, bà Tạ Thị Đ. Ông S đã xây nhà và sống trên đất từ năm 1991 đến nay. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng có một lối đi ngang trước thửa đất, ông S không rõ lối đi này thuộc quyền sử dụng của ai hay là đường đi của nhà nước, tuy nhiên thấy mọi người xung quanh đi nên ông S cũng dùng đường đó làm lối đi. Năm 2016, ông Vũ Huy T không đồng ý cho ông S đi, ông S mới biết lối đi này thuộc quyền sở hữu của ông T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý và chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết theo thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, hai bên tự thỏa thuận và ông S đã rút đơn khởi kiện. Năm 2018, ông S khởi kiện lại do hai bên không thỏa thuận được, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý giải quyết. Sau khi Tòa án đo vẽ, thẩm định, xét thấy việc mua đường đi qua thửa đất của ông Vũ Huy T, ông S phải bỏ ra số tiền rất lớn, ông S không có khả năng nên hai bên thỏa thuận “*Ông Vũ Huy T và bà Phạm Xuân A đồng ý hỗ trợ cho ông Bùi Văn S số tiền 50.000.000 đồng để ông S tạo lập lối đi. Ông Bùi Văn S cam kết không tranh chấp quyền về lối đi qua thửa đất số 590 tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A3 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17-7-2001 cho ông Vũ Huy T*”.

Theo biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 26-3-1993 của Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố U đã thể hiện thửa đất liền kề với thửa đất 161 là thửa 160 hiện nay bà Trần Mai P sử dụng có đường đi ra hẻm 176/15/7 C (đường hẻm này có thể hiện trên bản đồ địa chính), đây là lối đi gần và thuận lợi nhất cho nhà ông S. Tuy nhiên, thửa 160 bà P xây tường rào bít kín nên ông S không thể đi ra đường công cộng. Ông S không còn lối đi nào khác. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì các bất động sản liền kề phải đảm bảo về lối đi. Nhận thấy quyền và lợi ích chính đáng bị xâm phạm, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận quyền về lối đi qua cho hộ ông Bùi Văn S đối với diện tích 5,1 m² thuộc lô P2, P4 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10-5-2021 tọa lạc tại hẻm 176/15/7 đường C, Phường 3, thành phố U.

- Buộc bà Trần Mai P phải tháo dỡ phần tường, rào và các vật kiến trúc khác trên phần lối đi nêu trên.

- Ông S đồng ý đền bù theo quy định của pháp luật về lối đi qua bất động sản liền kề và cả giá trị phần tường rào bị tháo dỡ cho bà Trần Mai P.

Bà G đồng ý và không có ý kiến đối với Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10-3-2021 và Biên bản định giá tài sản ngày 20-11-2020, không yêu cầu Tòa án đo vẽ, định giá lại tài sản tranh chấp. Đối với các lô ký hiệu P3, P4 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B9 cấp cho bà P, thuộc một phần thửa số 161, 292 tờ bản đồ số 06 thực tế bà P đang sử dụng phần đất này và lô P1 diện tích 0,2m² thuộc giấy chứng nhận số B9 cấp cho bà P nhưng thực tế bà P không sử dụng phần đất này, do hiện trạng thời gian sử dụng đã lâu và diện tích sai số nhỏ nên nguyên đơn không có ý kiến đối với các lô P1, P3, P4 này.

- Bị đơn bà Trần Mai P (do ông Hứa Tuấn X đại diện) trình bày:

Năm 1998, ông Hứa Minh V và bà Trần Mai P nhận chuyển nhượng diện tích đất 481m² thuộc thửa số 329 cũ (mới 160, 132) tờ bản đồ số 01 cũ (mới 06) tọa lạc tại số 176/15/7/14 đường C, Phường 3, thành phố U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ ông Trương C và bà Phùng Thị M. Hiện trạng đất lúc nhận chuyển nhượng bên phải giáp ranh với đất nhà ông S, trước đất là ao rau muống, phía Tây giáp đường C, phía Nam giáp đất nhà bà J, phía Bắc giáp mẫu giáo Phường 3. Ông S không sử dụng lối đi cùng với ông C và bà M mà đi qua đường mòn thuộc thửa đất của ông Vũ Huy T từ năm 1993 đến nay. Năm 1998, bà P mua lại đường đi trên phần đất của bà A, ông R để cùng đi với những người đang sử dụng hẻm 176/15/7 C. Hẻm 176/15/7 không phải là lối đi chung của hộ ông S. Năm 2004, bà P ông V tách thửa số 329 cũ thành 02 thửa đất số 160 và 132, tờ bản đồ số 06; thửa 160 ông Hứa Minh Z sử dụng còn thửa 132 ông V bà P sử dụng. Khi tách thửa, ông V bà P cắt một phần đất của thửa 132 làm đường đi chung cho thửa 160 và 132. Phần đất làm lối đi chung cho thửa 160 và 132 hiện không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hứa Minh V, bà Trần Mai P, ông Hứa Tuấn X, ông Hứa Minh D.

Năm 2019, ông V bà P ly hôn và tự thỏa thuận bán thửa đất 132 để chia tiền và đã chia xong. Hiện nay, chủ sử dụng thửa đất số 132 nói trên là ai ông X không rõ. Sau khi ly hôn, bà P mua lại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06 (sau đây gọi tắt là thửa 160) của ông Hứa Minh Z. Thửa đất này hiện nay thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà P, không liên quan đến ông D, ông X và ông V. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4, cổng, tường bao và mái tôn như hiện trạng.

Trước đây, bà P đã mở lời cho ông S mua đường đi chung nhưng ông S không trả lời và không có thiện chí hợp tác. Vì vậy, bà P không đồng ý bán đất

làm đường đi cho nhà ông S. Ông S tự liên hệ chủ đất cũ để giải quyết về lối đi. Trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn vắng mặt tại buổi đo vẽ, định giá và thẩm định, nhưng sau khi được Tòa án cho tiếp cận Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10-3-2021 và Biên bản định giá tài sản ngày 20-11-2020, ông X đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với các lô P3, P4 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B9 cấp cho bà P, thuộc một phần thửa số 161, 292 tờ bản đồ số 06 thực tế bà P đang sử dụng phần đất này và lô P1 diện tích 0,2m² thuộc giấy chứng nhận số B9 cấp cho bà P thực tế bà P không sử dụng phần đất này. Do hiện trạng thời gian sử dụng đã lâu và diện tích sai số nhỏ nên bị đơn không có ý kiến đối với các lô P1, P3 này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q (do bà Nguyễn Hoàng G đại diện) trình bày:

Bà là vợ ông Bùi Văn S, bà đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông S cũng như đại diện theo ủy quyền và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc mở lối đi qua thửa 160.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S về việc “Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bà Trần Mai P.

1- Buộc bà Trần Mai P phải mở lối đi chiều ngang 1,22m, chiều dài 3,99m, diện tích 5,1m² gồm các mốc giới P2, P4 theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố U lập ngày 10-3-2021, đất nằm trong thửa 160, tờ bản đồ số 06 do bà P quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại 176/15/7/14C, Phường 3, thành phố U, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, để làm lối đi chung ra vào thửa đất 161, tờ bản đồ số 06 do ông Bùi Văn S quản lý, sử dụng (có sơ đồ kèm theo bản án).

2- Buộc bà Trần Mai P phải tháo bỏ phần tường, sân và lán che sân nằm trên phần diện tích đất mở lối đi ở trên.

3- Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký sử dụng hạn chế thửa đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

4 - Buộc ông Bùi Văn S phải đền bù cho bà Trần Mai P giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi là 79.050.000đồng và đền bù cho bà P giá trị phần tường, sân và lán che sân trên phần đất dùng làm lối đi chung là 46.780.000đồng

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30-6-2021 và 02-7-2021, bị đơn bà Trần Mai P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01-7-2021, nguyên đơn ông Bùi Văn S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chỉ buộc ông S bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất dùng để mở lối đi theo giá đất nông nghiệp là 19.125.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Bùi Văn S (do bà Nguyễn Hoàng G đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông S đền bù cho bà P $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đất dùng làm lối đi chung theo giá đất nông nghiệp là 7.500.000 đồng/m² và giá trị tài sản gắn liền trên phần đất này.

- Bị đơn bà Trần Mai P (do ông Trương Ngô H đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông S và bà P nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn ông S phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của mình được chấp nhận; bị đơn không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn S và bà Trần Mai P nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn ông Bùi Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng G tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Mai P:*

[2.1] Trong đơn kháng cáo ngày 29-6-2021 (B1 202) bà P yêu cầu cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án. Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 02-7-2021 (B1 205), bà P yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà P và người

đại diện theo ủy quyền là ông H lại thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án; bị đơn sẽ làm đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2019/QĐST-DS ngày 11-10-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là Quyết định số 40/2019/QĐST-DS), vì quyết định này trái pháp luật (không đưa bà P vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi giải quyết).

Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà P là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo về việc đình chỉ giải quyết vụ án của bà P:

Bà P cho rằng từ khi ông S nhận chuyển nhượng thửa đất 161 đến nay vẫn sử dụng lối đi qua thửa đất 590 (292) của ông Vũ Huy T. Năm 2018, ông S kiện ông T về việc tranh chấp lối đi. Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu tiến hành hòa giải giữa ông T và ông S, sau đó công nhận sự thỏa thuận giữa hai người này mà không đưa bà P vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bà P, vì quyết định này là căn cứ để ông S khởi kiện đối với bà P. Như vậy, ông S đang có lối đi ra đường công cộng qua thửa 590 nhưng lại thỏa thuận trả lối đi này cho ông T rồi khởi kiện bà P đòi mở lối đi khác là không có căn cứ pháp luật. Ông S không có quyền khởi kiện yêu cầu bà P mở lối đi qua đất của bà P khi đã có lối đi khác. Do vậy, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2018, ông S khởi kiện ông Vũ Huy T tranh chấp về lối đi cho thửa 161. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu tiến hành hòa giải, hai bên đã đi đến thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết vụ án đó, cụ thể: *Ông Vũ Huy T, bà Phạm Xuân A đồng ý hỗ trợ cho ông Bùi Văn S 50.000.000 đồng để ông S tạo lập lối đi. Ông S cam kết không tranh chấp quyền về lối đi qua thửa đất số 590, tờ bản đồ số 01 của ông T.* Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 40/2019/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự này. Hiện nay, quyết định này đang có hiệu lực pháp luật nên các bên liên quan phải có nghĩa vụ chấp hành theo quyết định này. Vì thế, ông S không được tranh chấp về quyền mở lối đi qua thửa đất số 590 (292) của ông T, bà A.

Mặc dù trên thực tế hiện nay ông S vẫn đang sử dụng lối đi qua thửa đất 590 của ông T, bà A nhưng về mặt pháp lý, ông S không được sử dụng lối đi này nữa. Căn cứ vào Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 10-3-2021, bản đồ địa chính phường 3 cũng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đều cho thấy thửa 161 của ông S không tiếp giáp với bất cứ lối đi công cộng nào nên thuộc trường hợp bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự, ông S có quyền khởi kiện để yêu cầu một trong các chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Việc ông S chọn kiện bà P vì cho rằng lối đi qua thửa đất 160 của bà P là hợp lý nhất là quyền lựa chọn của ông S được pháp luật cho phép. Vì vậy, bà P cho rằng ông S không có quyền

khởi kiện đối với bà nên đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án là không phù hợp quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Đối với Quyết định số 40/2019/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu: Đây là quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đã có hiệu lực pháp luật từ năm 2018. Nếu bà P có căn cứ cho rằng quyết định này trái pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của mình thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét lại quyết định trên theo thủ tục giám đốc thẩm theo quy định của pháp luật mà không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này.

[2.3] Xét việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S:

Như trên đã phân tích, thửa đất 161 của ông S bị vây bọc bởi các bất động sản khác đã làm phát sinh quyền yêu cầu của ông S về việc mở lối đi qua bất động sản khác theo Điều 254 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, Điều 254 Bộ luật dân sự cũng quy định rõ: *“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”*. Vì vậy, khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phải xem xét, đánh giá một cách toàn diện các yếu tố trên để có phán quyết phù hợp nhất.

[2.4] Căn cứ Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 10-3-2021, bản đồ địa chính phường 3 cũng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử xem xét các hướng tiếp giáp có thể mở lối đi cho thửa 161 ra đường công cộng thì thấy:

Phía tiếp giáp thửa 163, vị trí tiếp giáp là phần đuôi nhà của nguyên đơn, hiện trạng hai bên đều đã xây dựng nhà kiên cố và không có lối đi công cộng nào gần với thửa đất này. Do vậy, không thể mở lối đi theo hướng này.

Phía tiếp giáp thửa 162, thửa đất này hiện nay là đất trống, không có công trình xây dựng nào nhưng cũng không có lối đi ra đường công cộng, cũng bị vây bọc bởi các bất động sản khác như thửa 161. Do đó, cũng không thể mở lối đi qua thửa đất này.

Phía tiếp giáp thửa 590 (292) của ông Vũ Huy T: Hiện trạng thửa đất này đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng gì. Tuy nhiên, nếu đi qua thửa 590 (292) này để ra đường công cộng (hẻm 176/15) thì lối đi này có chiều ngang là 2m, chiều dài 56,09m, diện tích 104,7 m² (theo sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố U lập ngày 11-9-2019). Trong khi chiều rộng của thửa 292 là khoảng 5m, như vậy lối đi này chiếm mất khoảng 2/5 diện tích thửa 292 của ông T, phần đất còn lại theo chiều ngang của thửa 292 là quá nhỏ để sử dụng trên thực tế. Mặt khác, nếu tính giá tiền mà ông S phải đền bù cho ông T để được sử dụng lối đi này là rất lớn. Điều này sẽ gây thiệt hại lớn cho cả ông S và ông T. Vì vậy, đây không phải là lối đi hợp lý nhất và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Mặt khác, như trên đã phân tích, hiện nay ông S và ông T vẫn đang phải chấp hành theo một quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án, trong đó ông S cam kết với ông T trong là không tranh chấp về lối đi qua

thửa đất này. Do đó, việc mở lối đi cho thửa 161 theo hướng này là không phù hợp quy định của pháp luật.

Phía tiếp giáp thửa đất 160 của bà P: Từ thửa 161 băng qua thửa 160 có chiều ngang 3,99m là đến lối đi chung có chiều ngang 1,4m tức là hẻm 176/15/7/14 hiện hữu. Do chiều ngang thửa 160 của bà P chỉ có 3,99m nên nếu mở lối đi có chiều ngang 1,22m (gần tương đương chiều ngang hẻm 176/15/7/14 là 1,4m) thì diện tích đất bị ảnh hưởng chỉ là 5,1m². Đây là diện tích nhỏ nhất trong các diện tích đất bị ảnh hưởng khi mở lối đi cho thửa 161. Mặt khác, trên phần đất này hiện nay bà P không xây dựng nhà hoặc vật kiến trúc kiên cố không thể di dời, mà chỉ có một phần tường rào xây gạch và rào lưới B40, một phần sân gạch và mái tôn. Do vậy, nếu mở lối đi cho thửa 161 qua phần đất này của thửa 160 thì thiệt hại gây ra cho bà P là ít nhất so với các chủ sở hữu bất động sản liền kề khác và khoản tiền bồi thường mà ông S phải trả cho bà P cũng là ít nhất. Điều này là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc bà P phải mở lối đi cho thửa 161 trên diện tích đất 5,1m² thuộc thửa 160 là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.5] Về ý kiến của bị đơn cho rằng lối đi chung 1,4 m tiếp giáp phần đất 5,1m² mở lối đi này trên thực tế bà P chỉ được sử dụng 0,8m, còn 0,6m còn lại là của chủ sử dụng thửa 132, vì vậy cần đưa chủ sử dụng thửa 132 vào tham gia tố tụng: Qua xem xét chứng cứ tài liệu do chính bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố U (B1 45-47; 94-104), đồng thời căn cứ theo bản đồ địa chính phường 3 mà Tòa án thu thập ở cấp phúc thẩm đều thể hiện lối đi nối từ thửa 160 ra hẻm 176/15/7 có chiều ngang là 1,4m và đây là lối đi công cộng, nối liền với hẻm 176/15/7 mà không thuộc quyền sử dụng riêng của chủ sử dụng đất nào. Một phần lối đi này trước đây thuộc thửa 160 (cũ) nhưng năm 2011, khi tiến hành tách một phần thửa 160 để nhập vào thửa 132 thì chính bà P và ông V đã thỏa thuận trừ một phần diện tích để làm đường đi chung nên đây không còn là đất thuộc quyền sử dụng của bà P hay chủ sử dụng thửa 132 nữa. Vì vậy, không cần thiết phải đưa chủ sử dụng thửa 132 vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu giữa các bên liên quan có tranh chấp về việc sử dụng lối đi hẻm 176/15/7/14 (ngoài phần tranh chấp trong vụ án này) thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn S:

[3.1] Về giá đất: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đồng ý với mức giá đất và tài sản trên đất mà Hội đồng định giá đã kết luận, không đương sự nào yêu cầu định giá lại. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án áp dụng mức án bồi thường thiệt hại cho bị đơn theo giá đất nông nghiệp. Lý do nguyên đơn đưa là thửa 160 của bà P chỉ có 74 m² là đất ở, còn lại là đất nông nghiệp, mà căn nhà hiện tại của bà P trên thửa 160 có diện tích 78 m² nên đã sử dụng hết đất ở. Vì vậy, phần đất tranh chấp làm lối đi phải được xác định là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, qua xem xét sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 160 của bà P không thể hiện vị trí đất ở nên không có căn cứ để khẳng định 5,1 m² mở lối đi là đất nông nghiệp. Mặt khác, thực tế

chuyển nhượng đất trên thị trường, khi tính giá trị thửa đất chỉ xác định trong thửa đất đó có đất ở hay không để thỏa thuận chuyển nhượng mà không tính giá trị phần diện tích đất ở riêng, phần đất nông nghiệp riêng rồi cộng giá chung như trường hợp Nhà nước tính giá bồi thường khi thu hồi đất. Bản chất của việc mở lối đi qua bất động sản liền kề là bên được mở lối đi phải bù đắp thiệt hại theo giá thị trường của phần đất bị sử dụng làm lối đi theo nguyên tắc thiệt hại gây ra cho bên phải mở lối đi là ít nhất. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm xác định giá đất bồi thường theo giá thị trường 15.500.000 đồng là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật, đảm bảo hài hòa quyền lợi cho cả hai bên.

[3.2] Về tỷ lệ bồi thường trên giá trị đất: Ông S cho rằng do ông chỉ yêu cầu được mở lối đi qua đất của bà P mà không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P, quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bà P nên chỉ đồng ý bồi thường 50% giá trị đất. Xét yêu cầu này của ông S là không phù hợp quy định của pháp luật, bởi lẽ: Mặc dù trên danh nghĩa bà P vẫn là chủ sử dụng của diện tích đất 5,1 m² dùng mở lối đi cho thửa 161, nhưng xét cả về mặt pháp lý và trên thực tế, bà P không được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với phần đất này nữa. Bà P chỉ có thể sử dụng phần đất này để làm lối đi chung với ông S, ngoài ra không thể sử dụng vào mục đích nào khác, không thể tự định đoạt theo ý chí của mình. Đây là hạn chế rất lớn về quyền sở hữu của bà P, không khác nhiều so với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông S bồi thường cho bà P 100% giá trị phần đất mở lối đi là hoàn toàn phù hợp cả về mặt pháp luật và thực tế.

Kháng cáo của ông S như đã phân tích trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đối với phần đất 0,2 m² (P1) và 1,9 m² (P3): Do không nằm trong diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi và các bên đều xác nhận không tranh chấp trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Trường hợp các bên liên quan phát sinh tranh chấp thì giải quyết trong vụ án khác.

[5] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

[6.1] *Án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm*: Do bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa án chấp nhận yêu cầu này nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là phù hợp.

Các quyết định khác về án phí và chi phí tố tụng cấp sơ thẩm đã giải quyết phù hợp quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

[6.2] *Về án phí và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.600.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn S và bị đơn bà Trần Mai P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 147 của Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 254 Bộ Luật Dân sự năm 2015; điểm 1 khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 166, Điều 171 và khoản 1 Điều 202 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S về việc “Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bà Trần Mai P.

1. Buộc bà Trần Mai P phải mở lối đi có chiều ngang 1,22m, chiều dài 3,99m, diện tích 5,1m² gồm các phần ký hiệu P2, P4 (giới hạn bởi các điểm 2, 3, 5, 7, 14, 15, 2 theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố U lập ngày 10-3-2021), đất thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 06 do bà P quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại 176/15/7/14 đường C, Phường 3, thành phố U, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, để làm lối đi chung ra vào thửa đất 161, tờ bản đồ số 06 do ông Bùi Văn S quản lý, sử dụng (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Buộc bà Trần Mai P phải phá dỡ phần tường, sân và mái che sân nằm trên phần diện tích đất mở lối đi ở trên.

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký sử dụng hạn chế thửa đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

4. Buộc ông Bùi Văn S phải đền bù cho bà Trần Mai P giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi là 79.050.000 đồng và giá trị phần tường, sân và mái che sân trên phần đất dùng làm lối đi chung là 46.780.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông S phải đền bù cho bà P là 125.830.000 (một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm: Ông Bùi Văn S phải chịu là 13.703.397 (mười ba triệu bảy trăm lẻ ba ngàn ba trăm chín mươi bảy) đồng và đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Mai P phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Bùi Văn S phải chịu 6.291.500 (sáu triệu hai trăm chín mươi một ngàn năm trăm) đồng án phí có giá ngạch, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003032 ngày 29-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông S còn phải nộp số tiền 5.991.500 (năm triệu chín trăm chín mươi một ngàn năm trăm) đồng.

7. Án phí và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Ông Bùi Văn S tự nguyện chịu 1.600.000 (một triệu sáu trăm ngàn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

Ông Bùi Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001180 ngày 05-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông S đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Mai P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001195 ngày 08-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

8. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-01-2022).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Minh Vỹ