

Số: 44 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2023



### THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “*Tranh chấp quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề*”

Trong quá trình kiểm sát việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Là, bà Nguyễn Thị Viễn với bị đơn ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ theo thủ tục giám đốc thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định giải quyết vụ án chưa có đủ căn cứ vững chắc, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

#### 1. Nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngày 30/9/2004, gia đình ông Nguyễn Văn Là, bà Nguyễn Thị Viễn được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 23, diện tích 409m<sup>2</sup> tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Tuy nhiên, hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất đều thể hiện thửa đất số 138 không có lối đi ra đường, ngõ công cộng của địa phương.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Là cho rằng thửa đất số 138 của gia đình ông nếu mở lối đi về phía Đông Nam, tức là mở lối đi vào thửa đất số 139, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh của hộ gia đình ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ là thuận tiện và phù hợp. Vì vậy, ông Nguyễn Văn Là khởi kiện yêu cầu buộc hộ gia đình ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ phải mở lối đi cho thửa đất số 138, tờ bản đồ số 23 tại vị trí: phía Tây giáp thửa số 138 của gia đình ông Là; phía Nam giáp thửa số 167 của gia đình ông Nguyễn Quốc Trán; phía Đông và Bắc giáp thửa số 139 của hộ ông Hoàng Văn Bình với kích thước ngõ đi rộng 01m x dài 08m và ông Nguyễn Văn Là sẽ bồi thường cho gia đình ông Hoàng Văn Bình toàn bộ giá trị diện tích mở lối đi và các tài sản gắn liền với đất.

Theo trình bày của bị đơn ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ: Ngày 30/01/2007, hộ gia đình ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 139, tờ bản đồ số 23, diện tích 477m<sup>2</sup> tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh và thửa đất số 139 của gia đình ông bà nằm liền kề với thửa đất số 138 của gia đình ông Là, bà Viễn. Gia đình ông bà đã xây nhà ngói cấp 4, công trình phụ, nhà vệ sinh, cổng và nhà chứa dụng cụ sản xuất trên phần diện tích đất giáp ranh với thửa đất số 138 nên không thể mở lối đi cho gia đình ông Là. Mặt khác gia đình ông Là có thể mở lối đi về phía khác. Do đó gia đình ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Là, bà Viễn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 29/9/2021.

Quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Là, bà Nguyễn Thị Viễn. Buộc ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ phải mở lối đi có diện tích 7,75m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 139, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh để làm lối đi từ đường công cộng vào thửa đất số 138, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Là, cụ thể:



- Phần lối đi riêng của thửa đất số 138 có diện tích  $4,85m^2$  (có kích thước và tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 139 của hộ ông Bình dài  $4,88m$ ; phía Nam giáp thửa số 167, tờ bản đồ số 23 của hộ ông Nguyễn Quốc Trấn dài  $4,84m$ ; phía Tây giáp thửa số 138 của hộ ông Là dài  $01m$ ; phía Đông giáp phần lối đi chung của gia đình ông Là và gia đình ông Bình dài  $01m$ ), có sơ đồ kèm theo bản án.

- Phần lối đi chung của thửa đất số 138 của hộ ông Là và thửa số 139 của hộ ông Bình có diện tích  $2,9m^2$  (có kích thước và tứ cận: phía Bắc giáp thửa số 139 của hộ ông Bình dài  $03m$ ; phía Nam giáp lối đi công cộng dài  $2,98m$ ; phía Đông giáp thửa số 139 của hộ ông Bình dài  $01m$ ; phía Tây giáp lối đi riêng của thửa số 138 của hộ ông Là dài  $01m$ ), có sơ đồ kèm theo bản án.

Buộc hộ ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ phải tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên phần đất mở lối đi ở trên gồm có 01 ngôi nhà cấp 4; 01 bể phốt, 02 trụ cổng, 02 cánh cổng sắt.

Buộc ông Nguyễn Văn Là, bà Nguyễn Thị Viễn phải liên đới bồi thường  $66.400.000đ$  là giá trị quyền sử dụng đất dùng để mở lối đi nêu trên cho ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ.

Buộc ông Nguyễn Văn Là, bà Nguyễn Thị Viễn phải liên đới bồi thường  $18.622.240đ$  là giá trị các tài sản trên phần đất mở lối đi nêu trên cho ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ.

Do có đơn đề nghị của ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ. Ngày 28/02/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KN-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và tại Quyết định giám đốc thẩm số 46/2023/DS-GĐT ngày 28/6/2023 của Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xử chấp nhận kháng nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

## **2. Nội dung vi phạm cần rút kinh nghiệm**

Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 23 diện tích  $409m^2$  tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Là ngày 30/9/2004. Theo tờ bản đồ địa chính và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2020 thể hiện thửa đất số 138 không có lối đi ra đường công cộng. Hiện trạng thửa đất số 138 có tứ cận: phía Bắc giáp thửa số 128 của gia đình bà Đinh Thị Chừ; phía Tây giáp thửa số 137 của gia đình bà Nguyễn Thị Lan; phía Đông giáp thửa số 139 của gia đình ông Hoàng Văn Bình; phía Nam giáp thửa số 167 của gia đình ông Nguyễn Quốc Trấn.

Qua xem xét các hướng có thể mở lối đi cho thửa số 138 của gia đình ông Nguyễn Văn Là ra đường công cộng. Trên bản đồ địa chính thể hiện nếu mở lối đi cho thửa số 138 có chiều dài ngắn nhất thì cần mở lối đi nằm giữa thửa số 137 và thửa số 129. Theo ông Đỗ Đức Tuấn (chủ sử dụng thửa đất số 127) thì ngày 30/9/2004, gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 127 diện tích  $808m^2$ , ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông chỉ đến mép đất nhà ông ở cạnh phía Tây (chạy dài chỉ đến hết thửa đất số 251 của hộ ông Nhàn), tờ bản đồ thể hiện thửa đất của gia đình ông chỉ có  $707m^2$  (thiếu  $101m^2$ ) và ngõ đi kéo dài qua đất nhà ông đến thửa số 128 là không đúng, ông xác định không có ngõ đi nằm giữa thửa số 129 và thửa số 137 như bản đồ địa chính thể hiện, toàn bộ phần lối đi như bản đồ địa chính thể hiện là đất của gia đình ông, vì vậy ông không đồng ý mở lối đi cho hộ ông Là theo hướng này. Tại Biên bản làm việc ngày 06/8/2020, Ủy ban nhân dân xã Ngọc Xá cung cấp: Thửa đất số 129 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông



Đỗ Đức Tuân ngày 30/9/2004 có diện tích 808m<sup>2</sup>, tuy nhiên trên bản đồ địa chính thể hiện thửa đất số 129 có diện tích 707m<sup>2</sup> (thiếu 101m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Về lối đi vào thửa đất số 129 và lối đi nằm giữa thửa số 129 và thửa 137: Hiện tại trên thực địa không có lối đi này, chủ sử dụng đất thửa đất số 128 (phía trong) cũng không đi qua thửa đất số 251 và thửa số 129 như bản đồ địa chính thể hiện, Ủy ban nhân dân xã Ngọc Xá cũng chưa khẳng định lối đi giữa thửa số 129 và thửa số 137 có được đo vẽ đúng quy định hay không, hiện đang tiến hành đo vẽ lại để xác định đúng diện tích sử dụng của thửa đất số 129 và có lối đi giữa thửa số 129 và thửa số 137 hay không. Trong trường hợp này lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác minh làm rõ về con đường nằm giữa thửa số 129 và thửa số 137 có phải là đường công cộng có sẵn từ trước hay không? có trước hay có sau khi hộ ông Đỗ Đức Tuân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004? từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án.

Chính quyền địa phương và ông Nguyễn Quốc Trân (chủ sử dụng thửa đất số 167) cho rằng gia đình ông Trần đã xây dựng công trình kiên cố (nhà và công trình phụ) trên phần đất giáp ranh với thửa đất với thửa số 138 của hộ gia đình ông Là và thửa đất của ông Trần thấp hơn đất của ông Là khoảng từ 01m đến 1,5m nên việc mở lối đi là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông Trần, ý kiến của chính quyền địa phương và đánh giá nếu mở lối đi cho thửa đất số 138 của hộ gia đình ông Là trên thửa đất số 167 của hộ gia đình ông Trần ra đường công cộng sẽ hình thành lối đi có hai lần vuông góc, không thuận tiện cho việc đi lại. Tuy nhiên trên thực tế thửa số 139 và thửa số 167 đều đã có công trình xây dựng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thẩm định đối với thửa số 139 của hộ gia đình ông Bình mà không thẩm định đối với thửa đất số 167 của hộ gia đình ông Trần cũng như các thửa đất khác để xem xét có thể mở lối đi thuận tiện nhất và không vướng tài sản của các hộ gia đình khác là chưa thu thập, đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ của vụ án trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông Là và ông Bình đều xác định khi sử dụng thửa đất số 138 hộ gia đình ông Là đi qua rạch nước giữa thửa đất của ông Bình và thửa đất của ông Trần nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ đây có phải là lối đi cũ hình thành từ trước hay không là chưa triệt để, toàn diện.

Theo Báo cáo số 05/BC-UND ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân xã Ngọc Xá về kết quả giải quyết đơn thư, kiến nghị của công dân có nội dung: *“Trong quá trình vận động được hộ gia đình ông Nguyễn Đình Trọng thống nhất tạo điều kiện tạo lối đi cho nhà ông Là cụ thể như sau: Tại thửa đất số 128 của gia đình ông Nguyễn Đình Trọng (phía Bắc thửa đất của ông Là) có diện tích 273m<sup>2</sup> được đại hội giao từ trước năm 1990 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này có một ngôi mộ xây đất to khoảng 30m<sup>2</sup> nằm ngay góc đất, ông Trọng nhất trí chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Là làm lối đi với giá 300 triệu đồng, nếu ông Là mở một lối đi (theo hồ sơ thửa đất kèm theo) thì diện tích còn lại khó sử dụng nên ông Trọng phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất (ý kiến này của ông Trọng là đúng vì Ủy ban nhân dân xã đã xác minh thực địa)...Phía gia đình ông Là không nhất trí với ý kiến của ông Trọng với giá 300 triệu đồng là quá cao, gia đình ông chỉ mua một lối đi, chứ không mua toàn bộ thửa đất và chỉ mua lại với giá đất vườn đồi”*. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét, đánh giá về nội dung này.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa đánh giá toàn diện vụ án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Là, bà Nguyễn Thị Viễn; buộc gia đình ông Hoàng Văn Bình, bà Nguyễn Thị Huệ phải tháo dỡ toàn bộ các





tài sản gắn liền với đất nằm trên phần diện tích đất mở lối đi gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 01 bể phốt, 02 trụ cổng, 02 cánh cổng là chưa đảm bảo căn cứ vững chắc, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do đó, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ vụ án sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật và đã được Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần đưa ra để rút kinh nghiệm chung, vận dụng khi giải quyết vụ án tương tự nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự thuộc lĩnh vực này. /.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVTVKSTC (b/c);
- Vụ 9; Vụ 14; VP VKSTC (b/c);
- 28 VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực;
- VC2; VC3;
- Lãnh đạo VC1 (b/c)
- Lãnh đạo Viện 2;
- Lưu; HSKS; VP; V2 (45b).

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**