

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 166/2023/ DS-PT

Ngày: 25/9/2023

V/v “*Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Ngọc Quý - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 108/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Võ Văn H**, sinh năm 1957.

1.2. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm C, thị trấn C, huyện M).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Võ Thanh T**, sinh năm 1972.

2.2. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm C, thị trấn C, huyện M).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **Võ Hoàng G**.

3.2. Chị **Võ Thị Thái D**.

3.3. Chị **Võ Thị Kim N**.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm C, thị trấn C, huyện M).

4. *Người tham gia tố tụng khác:*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Thanh T: Luật sư **Tô Vĩnh H1** - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/12/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2019 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị P cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Tấn P1 trình bày:

Ông H, bà P sinh sống tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 35, diện tích 1.982,9m², tọa lạc tại ấp I, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, bị bao bọc bởi hai thửa đất số 9 và thửa 28 do ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H và ông T là anh em ruột. Nguồn gốc các thửa đất 35, 9, 28 là do ông bà nội của ông H, ông T để lại. Từ trước đến nay hộ ông H để đi ra đường công cộng phải đi qua hai thửa đất trên của ông T, bà S. Ngoài lối đi qua hai thửa đất trên của ông T, bà S thì hộ ông H không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, năm 2018 do giữa ông T và ông H phát sinh mâu thuẫn nên ông T, bà S đào nhiều hố kích thước khác nhau và đóng cây làm hàng rào ngang miệng hố trên phần đất lối đi trên đã gây cản trở khó khăn cho việc đi lại của gia đình ông H, bà P.

Nay ông H, bà P yêu cầu ông T, bà S mở lối đi qua thửa 28, ngang 1,5m, dài 21,79m giáp rạch công cộng và thửa số 9 ngang 1,5m, dài 39,78m giáp rạch công cộng ra đường lộ nhựa cho hộ ông H, bà P tổng diện tích qua hai thửa trên là 92,355m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc lối đi, tại ấp I, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Ông Hiệp đồng ý trả giá trị đất cho ông T, bà S theo giá của Hội đồng định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị S trình bày: Ông và bà đồng ý cho gia đình ông H tiếp tục sử dụng lối đi hiện trạng trên phần đất của gia đình ông thuộc hai thửa số 9, diện tích 1.682m² và thửa 28, diện tích 3.388m², tọa lạc tại ấp I, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long vì ngoài lối đi này hộ ông H không còn lối đi khác để ra đường công cộng. Tuy nhiên, ông, bà không cho hộ ông H chạy xe mô tô trên lối đi này nên đã đào nhiều cái hố lớn nhỏ khác nhau và cạy đai lên hết. Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu buộc phải mở lối đi cho hộ ông H thì ông đồng ý, không yêu cầu hộ ông H trả giá trị đất nhưng phần đất mở lối đi do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng G, chị Võ Thị Thái D trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông H, bà P, ngoài ra không còn ý kiến khác.

Chị Võ Thị Kim N trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông T, bà S, ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 254 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn H.

Buộc ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị S cùng chị Võ Thị Kim N dành cho hộ ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị P, anh Võ Hoàng G, chị Võ Thị Thái D một lối đi từ thửa số 35 qua 02 thửa đất số 09 và thửa 28 phía ngoài cặp con rạch công cộng ra đường lộ nhựa công cộng có tổng diện tích 92,355m². Đất cùng tọa lạc tại ấp I, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Có sơ đồ lối đi do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M kèm theo).

Buộc ông Võ Văn H, Nguyễn Thị P hoàn trả giá trị đất cho ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị S số tiền $92.355\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 = 9.235.500\text{đ}$ (Chín triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị P được quyền đăng ký, điều chỉnh, cấp đổi quyền sử dụng đất để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của luật Đất đai. Chi phí chuyển nhượng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do ông H, bà P chịu.

Buộc ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị S và chị Võ Thị Kim N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trên lối đi của hộ ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị P. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 24 tháng 6 năm 2019, bị đơn ông Võ Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung ông đồng ý cho gia đình ông H sử dụng lối đi theo quyết định của bản án sơ thẩm nhưng không đồng ý tách riêng phần diện tích $57,7\text{m}^2$ thuộc thửa số 9 và diện tích $32,3\text{m}^2$ thuộc thửa số 28 cho ông H và bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông không đồng ý nhận số tiền 9.235.500 đồng; ông H và bà P có nhiệm vụ tự san sửa đường còn ông chỉ có nhiệm vụ tu bổ theo di chúc.

Sự việc đã được giải quyết bằng các bản án như sau:

Bản án số 15/2019/DS-ST ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện M; bản án số 151/2019/DS-PT ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long; quyết định số 51/2023/QĐ-GĐT ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/7/2023 tiến hành đo đạc lại phần lối đi do có yêu cầu của ông H. Qua khảo sát đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông H phần lối đi diện tích $129,8\text{m}^2$, theo sự chỉ ranh của ông T diện tích lối đi $127,3\text{m}^2$.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận bị đơn đồng ý cho nguyên đơn lối đi diện tích $129,8\text{m}^2$ loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm C, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Về chi phí đo đạc khảo sát, định giá đất tại cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm và tiền bồi hoàn giá trị đất cho ông T, ông H và ông T khấu trừ, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong không yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận lối đi 129,8m² theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh V. Về chi phí đo đạc, giá trị bồi hoàn đất nguyên đơn, bị đơn tự thỏa thuận và thực hiện xong nên ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T còn trong hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Phần đất của ông H, bà P thừa số 35 có vị trí giáp ranh phần đất của ông T, bà S thừa số 9 và số 28, cùng tọa lạc tại ấp I, xã C (nay là khóm C, thị trấn C), huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Gia đình ông H đi ra đường công cộng phải qua phần đất thừa số 9, số 28 của ông T, bà S (ông H, ông T là anh em ruột). Do mâu thuẫn giữa hai gia đình nên ông T, bà S gây khó khăn trong việc đi lại, chỉ sử dụng đi bộ không thể đi xe mô tô nên hai bên tranh chấp, sự việc được Tòa án nhân dân huyện M giải quyết bằng bản án số 15/2019/DS-ST ngày 14/6/2019, và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết bằng bản án số 151/2019/DS-PT ngày 10/9/2019. Trong quá trình thi hành án thì bản án phúc thẩm quyết định giao phần lối đi cho hộ ông H không phù hợp với kết quả đo đạc thực địa, phần lối đi kết quả đo đạc cập nhật lên bản đồ địa chính chính quy thì thửa đất số 9 là mặt nước và thửa số 28 là bãi bồi.

Ngày 13/3/2023, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định giám đốc thẩm số 51/2023/DS-GĐT hủy bản án phúc thẩm số 151/2019/DS-PT ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 25/7/2023 tiến hành đo đạc lại phần lối đi do có yêu cầu của ông H. Qua khảo sát đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn ông H phần lối đi diện tích 129,8m², theo sự chỉ ranh của ông T diện tích lối đi 127,3m².

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn sử dụng lối đi có diện tích 129,8m² theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm và tiền bồi hoàn giá trị đất cho ông T, ông H, ông T tự khấu trừ đã thực hiện xong, nên ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/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.

Công nhận tự nguyện sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

1. Ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị S giao cho ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị P được sử dụng phần đất lối đi từ phần đất của ông H ra đường nhựa diện tích 129,8m², chiết thửa số 9, số 28, tọa lạc tại ấp I, xã C (nay là khóm C, thị trấn C), huyện M, tỉnh Vĩnh Long .

(Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Văn phòng Đăng ký Đất đai ngày 08/9/2023).

Ông Võ Văn H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất hạn chế thừa đất đối với phần đất trên theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Gia đình ông T được quyền đi trên lối đi trên để canh tác phần đất còn lại, nguyên đơn không được quyền ngăn cản.

Cây trồng trên lối đi như chuối, tre, hàng rào ông T tự di dời.

2. Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá ở cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giá trị bồi hoàn đất nguyên đơn, bị đơn tự thỏa thuận và thực hiện xong.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 chịu thi hành án dân sự

có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- Chánh án 01;
- TAND huyện M 01;
- THADS huyện M 01;
- Các ĐS 07;
- VP 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 01.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đăng