

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 190/2023/DS-GĐT

Ngày: 28/8/2023

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

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

-Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa
Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường
Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị N- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Từ Thiện X. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1. Ông Phạm Phú T. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị Đ. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phú L;

2. Bà Nguyễn Thị S;

3. Ông Nguyễn Phú L1;

4. Bà Nguyễn Thanh D;

5. Anh Nguyễn Nhựt A;

6. Anh Nguyễn Trung K;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Lê Thị N1;

8. Anh Từ Phước H;

9. Chị Từ Thị L2;

10. Anh Từ Tứ T1;

11. Anh Từ Thiện T2;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

12. Bà Phạm Thị D1;

13. Anh Phạm Phú T3;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Từ Thiện X, do bà Lê Thị Thu T4 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2008, ông Từ T1 Xã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Phú T5 và bà Trần Thị L3 quyền sử dụng 3.680m² đất, thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 9, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi nhận chuyển nhượng, ông T5 có thỏa thuận dành cho ông Xã lối đi qua phần đất của ông T5 để ra đường công cộng. Thực tế, ông Xã đã sử dụng lối đi có chiều dài 250m qua các phần đất của các hộ gia đình ông Phạm Phú B, ông T5, ông Phạm Phú T để ra đường công cộng.

Đến năm 2014, ông T6 là con ông T5, bà L3 được cho đất, đã làm rào chắn ngang, không cho ông Xã sử dụng lối đi trước đây, dẫn đến việc phần đất ông Xã không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng.

Để có lối đi ra đường công cộng, ông Xã khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ mở một lối đi có diện tích 90,3 m² trên phần đất của bà Nguyễn Thị Đ và yêu cầu ông Phạm Phú T mở một lối đi có diện tích 134,9m² trên phần đất của ông T vì ông X1 cho rằng đây là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất. Ông Xã đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất được mở lối đi và tài sản trên đất cho bà Đ và ông T.

Bị đơn là ông Phạm Phú T trình bày:

Trước đây, ông Xã có sử dụng lối đi được ông T6 mở để ra đường công cộng. Nhưng vì lý do ông Xã yêu cầu ông T6 phải mở lối đi có chiều ngang 1,5m nên ông T6 không đồng ý. Thực tế, phần đất của ông Xã vẫn có lối đi khác để ra đường công cộng. Vì vậy, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Xã về việc yêu cầu ông mở lối đi trên phần đất của ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ do ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thanh D là

đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Xã về việc yêu cầu bà mở lối đi trên phần đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà, vì điều này sẽ gây ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất và thiệt hại đến quyền lợi của gia đình bà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Phú L, Nguyễn Thị S, Nguyễn Phú L1, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Nhựt A, Nguyễn Trung K thống nhất với trình bày của bà Đ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Lê Thị N1, Từ Phước H, Từ Thị L2, Từ T, T Thủ thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Xã.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 348/2020/DS-PT ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Tuyên xử (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Thiện X.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ1 và các thành viên trong hộ gia đình bà Phạm Thị Đ2 phải mở cho hộ ông Từ T1 Xã một lối đi có chiều ngang mỗi đầu là 1,5m x chiều dài một cạnh 60,41m và một cạnh dài 60,19m. Tổng diện tích 90,3 m², là một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ 09, diện tích 4.764m² được cấp quyền sử dụng cho bà Đ2 (có sơ đồ kèm theo);

Buộc ông Phạm Phú T phải mở cho hộ ông Từ T1 Xã một lối đi có chiều ngang mỗi đầu là 1,5m x chiều dài một cạnh 90,06m và một cạnh dài 89,87m. Tổng diện tích 134,9m², là một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ 09, diện tích 5.591,2m² được cấp quyền sử dụng cho ông T (có sơ đồ kèm theo);

Ông Từ Thiện X có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Giao cho hộ ông Xã được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất gồm: 13 cây nhãn loại A, 14 cây nhãn loại C, 01 cây khế loại A, 14 bụi chuối loại A.

Ghi nhận ông Xã tự nguyện liên đới bồi thường cho hộ bà Đ2 số tiền 29.330.000 đồng.

Ghi nhận ông Xã tự nguyện liên đới bồi thường cho hộ ông T số tiền 65.530.000 đồng.

Ghi nhận ông Xã tự nguyện làm 01 hàng rào trụ đá quy cách 0,15m x 0,15m x cao 1,5m, khoảng cách giữa các trụ là 3m, gắn lưới B40 cao 2m x dài 150,6m dọc theo lối đi được mở giáp ranh phần đất còn lại của bà Đ2, ông T.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, án phí.

Ngày 08/10/2020, bị đơn là ông Phạm Phú T và bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 11/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang có Văn bản số 50/CV-CCTHADS, kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 03/2023/KN-DS ngày 02/02/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 348/2020/DS-PT ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Từ T1 Xã có quyền sử dụng 3.680m² đất, thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 9; Ông Phạm Phú T có quyền sử dụng 5.591,2m² đất, thuộc thửa 338, tờ bản đồ 09 và bà Phạm Thị Đ2 có quyền sử dụng 4.764m² đất, thuộc thửa 165, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nguyên đơn là ông Từ Thiện X cho rằng, quyền sử dụng đất của ông bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sử dụng liền kề, không có lối đi ra đường công cộng nên khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Phạm Phú T mở một lối đi có diện tích 134,9m² trên đất của ông T và yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ mở một lối đi có diện tích 90,3 m² trên đất của bà Nguyễn Thị Đ để làm lối đi ra đường công cộng và đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn vẫn có lối đi khác để ra đường công cộng.

[2] Qua xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

Năm 2008, ông Từ T1 Xã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Phạm Phú T5 và bà Trần Thị L3. Ông Từ T1 Xã được ông Phạm Phú T5 dành một lối đi từ phần đất nhận chuyển nhượng để đi ra đường công cộng. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì lối đi này (lối đi cũ) có tổng chiều dài 200m qua đất ông T (40m), đất ông T6 (120m) và đất ông B (40m). Năm 2014, ông Phạm Phú T7 là

con ông T5 được cho đất, xây dựng nhà ở và không cho ông Xã sử dụng lối đi cũ.

Tòa án sơ thẩm nhận định *“thực tế có thể sử dụng lối đi này để ra đường công cộng, nhưng lối đi đang yêu cầu mới là thuận tiện và hợp lý”*.

Tòa án phúc thẩm lại nhận định: *“Nói chung là không thể sử dụng lối đi cũ với lý do toàn bộ lối đi là vườn cây lâu năm, tán cành che phủ, bên dưới vun mô đắp gốc, đường quanh co”*.

Như vậy, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T5, ông Xã đã có lối đi ra đường công cộng, không bị vây bọc hoàn toàn bởi các bất động sản liền kề. Lối đi cũ không sử dụng được là do hành vi cản trở của người sử dụng đất liền kề là ông T7 sau khi được ông T5 cho đất vào năm 2014. Do đó, ông Xã có quyền khởi kiện yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó theo quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì, chỉ trong trường hợp bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có lối đi hoặc không đủ lối đi mới có quyền yêu cầu chủ sử dụng bất động sản vây bọc phải mở lối đi. Lúc đó lối đi thuận tiện và hợp lý nhất mới được xem xét mở trên bất động sản vây bọc. Theo như quy định nêu trên thì nếu bất động sản không bị vây bọc, vẫn có lối đi ra đường công cộng thì không có quyền yêu cầu chủ sử dụng bất động sản khác phải mở lối đi ngắn nhất và thuận tiện nhất.

Vì vậy, Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có thể sử dụng lối đi cũ để ra đường công cộng, nhưng lối đi đang yêu cầu mới là thuận tiện và hợp lý và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định không thể sử dụng lối đi cũ với lý do toàn bộ lối đi là vườn cây lâu năm, tán cành che phủ, bên dưới vun mô đắp gốc, đường quanh co để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Xã mở lối đi khác thuận tiện hơn là không có cơ sở, không đúng quy định pháp luật đã phân tích nêu trên.

[3]. Ngoài ra, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy tiến hành thi hành bản án phúc thẩm thì gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, không thể thi hành án được nên vào ngày 11/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy có Văn bản số 50/CV-CCTHADS, kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Theo nội dung kiến nghị: Đối với phần đất của ông Phạm Phú T phải mở lối đi, qua đo đạc, khảo sát thực tế nếu lấy điểm chuẩn phía Tây giáp đất ông Trần Văn B1 Bẩy kéo qua phần đất ông Phạm Phú T 1,5m là chỉ tới mí con mương, đường đi nằm hoàn toàn dưới mương ranh, không trùng khớp với lối đi thực tế nên không thể mở lối đi theo quyết định của bản án; Đối với phần đất của bà Nguyễn Thị Đ phải mở lối đi thì phát sinh cây trồng trên đất gồm 13 cây nhãn, 03 cây chanh chưa tuyên hướng xử lý.

Xác minh kết quả thi hành án, ngày 08/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy có Văn bản số 48/BC-CCTHADS, trả lời hiện nay đang hoãn thi hành án để chờ kết quả giải quyết giám đốc thẩm do không thể thi hành bản án phúc thẩm với các lý do đã nêu trong kiến nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 343; Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2023/KN-DS ngày 02/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 348/2020/DS-PT ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang về vụ án “*Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*” giữa nguyên đơn là ông Từ T1 Xã với bị đơn là ông Phạm Phú T và bà Nguyễn Thị Đ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Khoa

