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

Bản án số: 523/2024/DS-PT
Ngày: 24-12-2024
V/v "Tranh chấp quyền về lối đi qua"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Phượng

Ông Đinh Tiền Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tiến Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 506/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Phạm Kim P, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 132, trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bích T: Ông Lê Quang N, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 91 Sương Nguyệt A, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 22-11-2024).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Bích T – Bị đơn.

(Bà H, bà P và ông N có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-10-2017, 06-11-2017, 10-11-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Bà Bùi Thị K là chủ sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 484m^2, loại đất ODT, tọa lạc Khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Năm 2005, bà K chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim Huệ diện tích 78m^2 tách thành thửa số 121. Năm 2015, bà Huệ tặng cho ông Phạm Thanh Phúc thửa đất 121. Ông Phúc được cấp giấy thành thửa 284. Năm 2016, ông Phúc chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H thửa đất 284.

Năm 2005, bà K tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tổng một phần thửa đất 104 với diện tích 59.2m^2, tách thành thửa số 227; năm 2009 ông Tổng chuyển nhượng cho bà Lữ Thị Đ; năm 2016 bà Đ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H thửa đất số 227. Bà H hợp thửa 227 và 284 thành thửa 227. Ngày 09-5-2016, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 227.

Do bà K chuyển nhượng thửa đất 104 thành từng phần nhỏ cho nhiều người nên chừa ra một lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài khoảng 16,5m cho những hộ dân bên trong mới chịu mua đất. Năm 2009, bà K tặng cho con gái là bà Nguyễn Ngọc D thửa đất số 104 (phần còn lại). Bà D cũng chừa lối đi cho các hộ dân phía trong. Năm 2016, sau khi mua đất thì bà và bà Phạm Kim P đã hùn đổ đan cho lối đi này. Bà có cắm 01 cột điện và ống nước ngầm trên lối đi để phục vụ cho sinh hoạt hằng ngày, khi đó không ai tranh chấp.

Do bà D nợ rất nhiều người nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa phát mãi thửa đất số 104 để thi hành án. Bà Lê Thị Bích T mua lại thửa đất 104 và được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới là 288. Sau khi mua đất, bà T không cho bà đi qua lối đi cũ có ký hiệu khu A, diện tích 25m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 288, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa.

Lối đi khu A đã hình thành từ năm 2005. Khi Chi cục Thi hành án huyện Thủ Thừa thẩm định đất để giải quyết việc thi hành án của bà D thì đã có lối đi khu A và hiện nay nguyên đơn không có lối đi nào khác. Bà xin mở lối đi khu A có vị trí ở ranh giữa thửa đất số 103 và 288 không ảnh hưởng đến căn nhà của bà T. Bà T yêu cầu nguyên đơn đi qua thửa đất số 105 của ông Lê Bạch N1 là không hợp lý. Vị trí thềm nhà của nguyên đơn so với mặt nền lối đi nhà ông N1 cách nhau khoảng 0.7m, nếu sử dụng lối đi này thì phải tạo độ dốc để đi, lối đi bị cua

gấp, khuất tầm nhìn rất nguy hiểm. Ngoài ra, trên phần lối đi của ông N1 có làm một phần mái che tiền chế để che mát con cháu vui chơi. Do đất lối đi của ông N1 là dùng đi chung trong gia đình ông N1 và đã được rào chắn, có trụ cổng nếu ông N1 làm cổng thì bà không không thể đi ra ngoài được. Từ khi mua đất đến nay, bà không có đi qua đất của ông N1. Bà có trao đổi với ông N1 nhưng ông không đồng ý và nói bà mua đất ở đâu thì đi ở đó. Ông N1 đã thể hiện ý kiến không đồng ý cho bà đi theo biên bản xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa ngày 18-4-2022.

Bà thống nhất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa, không yêu cầu đo đạc lại. Về định giá: Bà thống nhất giá đất thổ là 760.000 đồng/m^2, giá 01 trụ điện là 633.500 đồng, giá đường đan là 107.000 đồng/m^2, (về ống nước ngầm nằm dưới đường đan, bà không yêu cầu định giá). Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu mở lối đi thì bà T phải hoàn trả giá trị vật kiến trúc có trên khu A cho bà (riêng ống thoát nước không yêu cầu). Ngoài ra, bà không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn bà Phạm Kim P trình bày:

Bà Bùi Thị K là chủ sử dụng thửa đất số 104, diện tích 484m^2 loại đất ODT, tọa lạc tại Khu phố 3 Nhà Thương,thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa. Năm 2005, bà K bán cho bà diện tích 81,7m^2 tách thành thửa 122 (số thửa mới là 222). Do mua đất phía trong không có lối đi nên bà K phải chừa ra một lối đi có chiều ngang 1,5m, dài khoảng 16.5m cho các hộ dân bên trong sử dụng lối đi chung. Qua đo đạc thực tế, lối đi thuộc khu A, hiện trạng như Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa.

Năm 2009, bà K tặng cho con gái là bà Nguyễn Ngọc D thửa 104 (phần còn lại) thì bà D vẫn chừa ra cho các hộ bên trong sử dụng lối đi khu A. Năm 2016, khi bà H mua đất cất nhà trên thửa 227 thì lối đi này được bà và bà Phạm Thị H hùn đổ đan (lúc bà D còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ngăn cản). Khi bà D bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa kê biên phát mãi thửa đất 104 thì đã có lối đi.

Nay bà T không cho bà và bà H đi nên bà yêu cầu bà T mở một lối đi trên phần đất có ký hiệu khu A, diện tích 25m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa. Bà đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà cơ quan có thẩm quyền đã định. Bà thống nhất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa, không yêu cầu đo đạc lại.

Bị đơn bà Lê Thị Bích T do bà Huỳnh Lê Diễm Thúy và bà Huỳnh Lê Thúy Phụng đại diện trình bày:

Bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 104 của bà Nguyễn Ngọc D bị kê biên bán tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, diện tích đo đạc thực tế là 277,6m^2 thành thửa mới là 288, giá 460.000.000 đồng, đây tài sản riêng của bà

T. Ngày 14-11-2017, bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên bản vẽ không thể hiện lối đi.

Bà T không đồng ý cho các nguyên đơn sử dụng lối đi khu A, diện tích 25m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 4, tọa lạc, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa. Do trước đây, nguyên đơn đi ngang qua sân nhà bà K, bà D chứ không có đi qua lối đi khu A đang tranh chấp. Khi bà T mua đất từ Chi cục Thi hành án huyện Thủ Thừa phát mãi đấu giá thì không có lối đi trên. Ngoài ra, các nguyên đơn còn có lối đi thuộc thửa đất số 105 của ông Lê Bạch N1.

Bà T có yêu cầu phản tố buộc các nguyên đơn tháo dỡ, di dời đan, trụ điện, dây điện, ống nước ngầm ra khỏi phần đất khu A trả đất cho bà T do các nguyên đơn đặt các vật này khi đất bị kê biên. Ngoài ra, bà T không còn yêu cầu nào khác.

Bà T thống nhất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 04-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa và thống nhất với giá mà Hội đồng đã định; không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 271, 273, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự; Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích T mở lối đi.

Buộc bà Lê Thị Bích T phải mở lối đi cho bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P trên phần đất có ký hiệu khu A, diện tích 25m^2 thuộc một phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 4, tọa lạc khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An do bà Lê Thị Bích T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04-3-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa đo vẽ).

Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bích T 9.500.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi. Bà Phạm Thị H đã nộp số tiền 7.320.000 đồng theo biên lai thu số 0008250, ngày 29-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa nên bà Phạm Thị H còn phải nộp tiếp 2.180.000 đồng.

Bà Phạm Kim P phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bích T 9.500.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Bích T về việc buộc bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc có trên phần đất ký hiệu khu A, diện tích 25m^2 thuộc một phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 4,

tọa lạc khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An do bà Lê Thị Bích T đứng tên.

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

Ngày 26-8-2024, bị đơn bà Lê Thị Bích T kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của bà T trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Phạm Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 227; bà Phạm Kim P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 222; còn bị đơn bà Lê Thị Bích Thuỷ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 288 cùng toạ lạc tại Khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa. Nguồn gốc thửa các 227, 222, 288 từ thửa 104 của bà Bùi Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thửa đất 288 của bà T vây bọc thửa đất 227 của bà H, thửa 222 bà P nên bà P, bà H không thể ra đường công cộng được. Thời điểm bà K chuyển nhượng đất có hứa bằng lời nói chừa ra một lối đi có chiều ngang l,5m trên thửa 104 chứ không làm thủ tục tách lối đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H, bà P tự làm đường bê tông cốt thép. Năm 2009 bà Nguyễn Ngọc D được bà K làm hợp đồng tặng cho cũng thống nhất để lại lối đi cũ. Năm 2017 bà T trúng đấu giá khi thửa 288 của bà D bị kê biên cưỡng chế thi hành án. Mục đích của bà Thuỷ mua thửa đất 288 là để xây nhà hợp nhất với thửa 103.

Thửa đất 222 của bà P và thửa đất 227 của bà H bị vây bọc bởi thửa đất 288 của bà T nên bà H, bà P nên bà P, bà H yêu cầu bà T mở lối đi.

Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 97/2023/DS-GĐT ngày 16-5-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định ngoài lối đi tranh chấp còn có một lối đi khác tại thửa đất 105 giáp ranh đất nhà bà H, bà P là lối đi hiện hữu đang được gia đình ông Lê Bạch N1 và các hộ dân khác đang sử dụng làm lối đi chung, lối đi này có liên quan đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông N1 có thể xem xét mở lối đi cho bà P và bà H và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-12-2023 thể hiện tiếp giáp thửa đất số 222 của bà P còn có 1 lối đi của gia đình ông Lê Bạch N1 và các anh em của ông N1 đang sử dụng. Lối đi trên thửa đất 105 nằm trong hàng rào B40 của ông N1. Do mặt thềm nhà các nguyên đơn cao hơn so với mặt thềm lối đi khoảng 07-0,8m nên từ năm 2005 cho đến nay, các nguyên đơn cho rằng từ khi mua đất thì không sử dụng lối đi này và lối đi này gia đình ông N1 đã rào chắn không cho các nguyên đơn sử dụng làm lối đi.

Tuy nhiên tại đơn tường trình của ông Lê Quang N là người đại diện uỷ quyền của bị đơn bà Lê Thị Bích Thuỷ có cung cấp Thông báo thụ lý vụ án số 279/TB-TLVA ngày 06-11-2024 thì có 07 nguyên đơn hiện đang khởi kiện ông Lê Bạch N1 mở lối đi chiều ngang 3m, chiều dài hết thửa đất 105 của ông N1 đứng tên QSD đất, lối đi nằm cạnh phía tây của thửa đất 105.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bích T, căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bích T đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bà T kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Nguyên đơn bà Phạm Thị H và bà Phạm Kim P khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Bích T mở lối đi. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết "Tranh chấp quyền về lối đi qua" theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Thấy rằng, bà Phạm Thị H đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 227. Bà Phạm Kim P đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 122 (số thửa mới là 222), cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc Khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa. Trên đất, các nguyên đơn đã xây dựng nhà ở. Bà T là người mua trúng đấu giá tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa thửa đất số 104 của bà Nguyễn Ngọc D bị kê biên, diện tích đo đạc thực tế là 277,6m^2, thành thửa mới là 288, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-11-2017. Để ra được lối đi công cộng, bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P đã đi qua một phần thửa đất số 288 do bà Lê Thị Bích T đứng tên.

[4] Theo Mảnh trích đo địa chính số 445 - 2024 ngày 05-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số 445 – 2024) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-12-2023 thể hiện ngoài lối đi tại khu A thì bà H và bà P có thể yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 105 phần tiếp giáp với thửa đất 222 của bà P. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và bà P được sử dụng lối đi tại khu A là chưa hợp lý theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 với các căn cứ sau:

[5] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thể hiện tiếp giáp thửa đất số 122 (số thửa mới là 222) của bà Phạm Kim P có 1 lối đi của gia đình và các anh em của ông N1 sử dụng. Lối đi trên thửa đất 105 nằm trong hàng rào B40 của ông N1.

[6] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 97/2023/DS-GĐT ngày 16-5-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: Tại thửa đất số 103 và thửa đất số 288 thực tế đang có lối đi nhưng đây không phải là lối đi công cộng mà là lối đi nằm trên thửa đất 288 của bà T mua trúng đấu giá. Trường hợp mở lối đi tại vị trí C và D theo như yêu cầu của bà P và bà H thì thuận tiện cho bà P và bà H nhưng phần đất thửa 288 của bà T sẽ bị cắt ngang và chia cắt căn nhà bà T đang ở với diện tích đất phía sau hậu nhà bà T là không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền khai thác sử dụng đất của bà T;

[7] Quyết định giám đốc thẩm còn nhận định: Ngoài lối đi các đương sự đang tranh chấp còn có một lối đi khác tại thửa đất 105 giáp ranh đất nhà bà P và bà H là lối đi hiện hữu hiện đang được gia đình ông Lê Bạch N1 và các hộ khác đang sử dụng làm lối đi chung, lối đi này có liên quan đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông N1 có thể xem xét mở lối đi cho bà P và bà H và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

[8] Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 279/TB-TLVA ngày 06-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thể hiện có 07 nguyên đơn trú tại Khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Lê Bạch N1 mở lối đi trên thửa 105 có vị trí tiếp giáp với thửa đất số 222 của bà P.

[9] Khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, mặc dù bà P và bà H có thay đổi vị trí yêu cầu mở lối đi tại khu A (theo Mảnh trích đo địa chính số 445 – 2024), cách vị trí D khoảng 2,6m nhưng mở lối đi cho bà P và bà H tại khu A cũng giống như Quyết định giám đốc thẩm số 97/2023/DS-GĐT ngày 16-5-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định, sẽ chia cắt hai thửa đất 103 và 288 của bà T, không thể mở rộng diện tích xây nhà, phần nhà tại thửa 103 và phần đất thuộc thửa 288 bị chia cắt bởi lối đi, làm ảnh hưởng đến quyền khai thác sử dụng đất của bà T.

[10] Như vậy, lối đi tại khu A chỉ thuận tiện cho bà P và bà H nhưng chưa phải là hợp lý nhất và chưa thỏa mãn điều kiện thiệt hại gây ra là ít nhất đối với hai thửa đất của bà T. Bà P và bà H cho rằng tiếp giáp thửa đất số 222 của bà P có một lối đi của gia đình và các anh em của ông N1 sử dụng nhưng nằm trong hàng rào B40 của ông N1 và thấp hơn đất của các bà và ông N1 không đồng ý cho sử dụng làm lối đi chung. Đây không phải là căn cứ để chấp nhận yêu cầu mở lối đi qua đất của bà T.

[11] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P và bà H là không có căn cứ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Kháng cáo của bà T là có căn cứ chấp nhận, cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P

về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích T mở lối đi. Bà P và bà H có thể lựa cho quyền khởi kiện để việc mở lối đi thuận tiện và hợp lý nhất.

[12] Về tài sản trên đất: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và bà P nên bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu các nguyên đơn tháo dỡ, di dời đan, trụ điện, dây điện, ống nước ngầm ra khỏi phần đất khu A trả đất cho bà T là có căn cứ chấp nhận. Bà H và bà P thống nhất giá 01 trụ điện là 633.500 đồng, giá đường đan là 107.000 đồng/m^2, về ống nước ngầm nằm dưới đường đan, các bà không yêu cầu định giá. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu mở lối đi thì bà T phải hoàn trả giá trị vật kiến trúc có trên khu A cho các bà (riêng ống thoát nước không yêu cầu).

[13] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đồng ý tự nguyện hoàn giá trị 01 trụ điện là 633.500 đồng, đường đan là 2.675.000 đồng (107.000 đồng/m^2 x 25 m^2), ống nước 173.800 đồng (15,8m x 11.000 đồng/m), tổng cộng là 3.428.300 đồng cho bà H và bà P là có lợi cho các nguyên đơn nên ghi nhận. Cần tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, buộc bà H và bà P tháo dỡ, di dời đan, trụ điện, dây điện, ống nước ngầm ra khỏi phần đất khu A trả đất cho bà T. Bà T tự nguyện hỗ trợ hoàn lại giá trị đường đan, 01 trụ điện và ống nước cho bà bà H và bà P với tổng số tiền là 3.428.300 đồng.

[14] Để tạo điều kiện cho bà H và bà P có thời gian tháo dỡ, di dời, yêu cầu mở lối đi thuận tiện và hợp lý nhất nên bà H và bà P được tiếp tục sử dụng lối đi tại khu A, 01 trụ điện, dây điện, ống nước ngầm trên phần đất tại khu A trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

[15] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích T mở lối đi là có căn cứ.

[16] Về số tiền đã thi hành theo bản án phúc thẩm số340/2020/DS-PT ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An: Hoàn trả bà Phạm Thị H và bà Phạm Kim P số tiền 7.320.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008250, ngày 29-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa; hoàn trả cho bà Lê Thị Bích T số tiền 2.749.900 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002788, ngày 18-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

[17] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm lần 1, lần 2 là 7.886.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên bà H và bà P phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[18] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên bà H và bà P mỗi người phải chịu 300.000 đồng và 300.000 đồng do yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận, tổng cộng mỗi người phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà Phạm Thị H được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn.

Do vụ án được xét xử lại nên số tiền các đương sự đã nộp theo Bản án dân sự phúc thẩm số 340/2020/DS-PT ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An sẽ được khấu trừ, hoàn trả lại như sau:

Bà Phạm Kim P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002430, ngày 12-10-2017 của bà Phạm Kim P đã khấu trừ 183.000 đồng sang án phí dân sự sơ thẩm và đã hoàn trả lại cho bà Phạm Kim P số tiền 117.000 đồng nên bà Phạm Kim P còn phải chịu 417.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị H được miễn án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa đã hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002431, ngày 12-10-2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001738 ngày 28-02-2019 cho bà Phạm Thị H.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa đã hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004754, ngày 18-11-2019 cho bà Lê Thị Bích T.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Bích T;

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 271, 273, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29 của Luật Đất đai năm 2024;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, bà Phạm Kim P về việc yêu cầu bà Lê Thị Bích T mở lối đi trên phần đất có ký hiệu khu A, diện tích 25m^2 thuộc một phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 4, tọa lạc Khu phố 3 Nhà Thương, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An do bà Lê Thị Bích T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 445 - 2024 ngày 05-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa).

Bà Phạm Thị H và bà Phạm Kim P được tiếp tục sử dụng lối đi tại khu A, 01 trụ điện, dây điện, ống nước ngầm trên phần đất tại khu A trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, buộc bà H và bà P tháo dỡ, di dời đan, trụ điện, dây điện, ống nước ngầm ra khỏi phần đất khu A trả đất cho bà T. Bà T tự nguyện hỗ trợ hoàn lại giá trị đường đan, 01 trụ điện và ống nước cho bà bà H và bà P với tổng số tiền là 3.428.300 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Hoàn trả bà Phạm Thị H và bà Phạm Kim P số tiền 7.320.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008250, ngày 29-10-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Bích T số tiền 2.749.900 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002788, ngày 18-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị H và bà Phạm Kim P phải chịu 7.886.000 đồng (đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Kim P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002430, ngày 12-10-2017 của bà Phạm Kim P đã khấu trừ 183.000 đồng sang án phí dân sự sơ thẩm và đã hoàn trả lại cho bà Phạm Kim P số tiền 117.000 đồng nên bà Phạm Kim P còn phải chịu 417.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa đã hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002431, ngày 12-10-2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001738 ngày 28-02-2019 cho bà Phạm Thị H.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa đã hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004754, ngày 18-11-2019 cho bà Lê Thị Bích T.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Bích T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu