

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 256/2019/DS-PT
Ngày: 10-10-2019
V/v T/c Quyền về lỗi đi qua
bất động sản liền kề.

**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 Trần Văn Khánh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Trần Văn Quán

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thành, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp Quyền về lỗi đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DSST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh R, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phúc H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1953.

- Bà Lê Ánh N, sinh năm 1947.

- Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1945. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Ông Trần Văn L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Minh R.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

(Ông R, ông H, bà A, bà N và bà Đ có mặt; Anh S và đại diện UBND huyện Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 02/10/2018, nguyên đơn Nguyễn Minh R trình bày tóm tắt như sau:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 823 tờ bản đồ số 13, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L. Thửa đất này có nguồn gốc là ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Ánh N vào năm 1997. Phía Tây thửa đất của ông có một lối đi ngang 3m x 5m nối từ Lộ công cộng vào nhà ông. Năm 1999, ông Nguyễn Phúc H mua thửa 822 tờ bản đồ 13 thị trấn H của bà Nguyễn Thị Đ, thửa đất 822 này cũng có hướng Tây giáp lối đi vào nhà ông và có hướng Bắc giáp lối đi công cộng. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đã cấp luôn phần lối đi cho ông H, nên từ đó ông H không cho ông sử dụng lối đi. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Phúc H phải mở cho ông một lối đi qua thửa đất 822, tờ bản đồ số 13, thị trấn H do ông H đứng tên với diện tích ngang 3m x dài 5m = 15m² loại đất ODT. Bởi vì, trước đây khi mua đất thì chủ đất cũ (bà N) có dành cho ông lối đi từ đường công cộng vào nhà, có chiều ngang 3m, chiều dài 5m, nên ông H phải trả lại lối đi này cho ông và ông không phải trả tiền ông H.

Bị đơn Nguyễn Phúc H trình bày: Vào năm 1999, ông có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Đ phần đất ngang 5m x 25m, nay là thửa 822 tờ bản đồ 13 thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L. Trong giấy tay bán đất bà Đ ghi rõ phía Tây giáp đất ông Lê Duy C không có ghi giáp lối đi vào nhà ông Nguyễn Minh R. Tuy nhiên trước khi về thửa đất này sử dụng thì ông R có sử dụng đường bờ ngang 01m, dài 05m để đi từ đường chính vào nhà ông R. Trước đây đường bờ này giáp đất mương nước bên đất ông Lê Duy C, ông R sử dụng lối đi này rất rộng rãi. Tuy nhiên, từ lúc ông C lấp mương nước để xây nhà và tường rào, thì lối đi vào nhà ông R bị hẹp lại, nên ông R cho rằng ông lấn lối đi là ông không đồng ý. Theo bản đồ địa chính thì phần đất của ông là thửa 822 có phía Tây giáp với thửa 469 (hiện tại là thửa 1433) không thể hiện đường vào nhà ông R, nhưng ông cũng đồng ý để cho ông R một lối đi ngang 01m, dài 05m đúng như hiện trạng, còn lại ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Minh R.

Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Minh S trình bày: Thống nhất với lời khai ông Nguyễn Minh R và không bổ sung gì thêm.

Bà Lê Ánh N trình bày: Bà xác định khi bán đất cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Minh R, bà có dành lối đi ngang 03m, dài 05m trên thửa 822 tờ bản đồ số 13, thị trấn H.

Bà Nguyễn Thị Đ trình bày tại bản tự khai ngày 01/3/2019, tóm tắt như sau: Trước đây, bà có bán đất cho ông Năm Q (cha ruột của ông Lê Phúc H) với chiều dài là 25m, ngang 05m. Trước cửa có đường đi với chiều ngang 03m, dài 05m, khi ông Q mất, để lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông H. Phần đường đi ngang 03m này không phải là đất của bà, cũng không phải do bà mở, mà là đất của bà Lê Ánh N, do bà N mở

cho ông Nguyễn Minh R đi lại. Bà xác định đất làm lối đi vào nhà ông R, bà không có bán cho ông H.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Nguồn gốc thửa 822, tờ bản đồ số 13, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L có diện tích 80m² do ông H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ vào năm 1991 theo giấy bán đất ngày 12/3/1991 và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phúc H được Ủy ban nhân dân thị trấn H xác nhận ngày 06/02/2005. Ngày 03/3/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phúc H. Nguồn gốc thửa đất 823 tờ bản đồ 13 thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L có diện tích 68m² do nhận chuyển nhượng từ bà Lê Ánh N vào năm 1997. Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R được Ủy ban nhân dân thị trấn H xác nhận 08/11/2004. Trong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh R và ông Nguyễn Phúc H không có tổ chức đo đạc thực tế, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân thị trấn H xác nhận. Theo bản đồ địa chính do Phòng nông nghiệp địa chính huyện Đ duyệt ngày 22/02/2005 đối với thửa đất 822 tờ bản đồ 13 thị trấn H, phía Bắc có thể hiện lối đi, phía Tây giáp với thửa 469. Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DSST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh R “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền*” với ông Nguyễn Phúc H.

Buộc ông Nguyễn Phúc H phải mở cho ông Nguyễn Minh R một lối đi ngang 2m x 5m = 10m² thuộc phần thửa 822 tờ bản đồ 13 thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L loại đất ODT. Vị trí:

- Đông giáp: thửa 822 (phần còn lại) dài 5m
- Tây giáp: thửa 469 dài 5m
- Nam giáp: thửa 823 dài 2m
- Bắc giáp: đường công cộng dài 2m

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh giảm diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông Nguyễn Phúc H tại thửa 822 tờ bản đồ 13 thị trấn H với diện tích 80m² loại đất ODT xuống còn 75m².

2/ Buộc ông Nguyễn Minh R liên đới Nguyễn Thị A trả trị giá đất cho ông Nguyễn Phúc H là 5m² với số tiền là 4.000.000đồng x 5m² = 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

3/ Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Ông R phải chịu 1.602.000 đồng (đã nộp xong và chi phí hết). Ông H phải nộp 1.602.000 đồng hoàn trả ông R.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

4/ Án phí: Ông Nguyễn Minh R và Nguyễn Thị A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 15/8/2019, nguyên đơn Nguyễn Minh R kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu ông Nguyễn Phúc H phải mở lối đi cho ông với chiều ngang 03m, dài 05m, tổng cộng 15m², tại thửa đất 822, tờ bản đồ số 13 Ô3, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

Ngày 16/8/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa có Quyết định kháng nghị số 332/QĐKNPT-VKS-DS có nội dung kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, theo hướng ông R không phải trả tiền cho ông H theo giá trị đất đã được định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận giải quyết tranh chấp như sau:

- Ông Nguyễn Phúc H đồng ý cho ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị A và các thành viên trong gia đình ông R sử dụng phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài 05m (*tính từ ranh tường rào nhà ông Lê Duy C tại thửa 1433*) thuộc một phần thửa 822 do ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi từ thửa 823 của ông R ra đường công cộng. Ông R, bà A không phải đền bù cho ông H khi sử dụng đất thuộc một phần thửa 822 của ông H để làm lối đi.

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 như sau:

Về Tổ tụng: 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.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ nội dung tranh chấp về lối đi và ông H cũng đồng ý để gia đình ông R sử dụng lối đi mà không phải đền bù. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tổ tụng: Kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Minh R, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được thực hiện đúng thời hạn thủ tục luật định, nên vụ án được xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Minh R, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: “Ông Nguyễn Phúc H đồng ý cho ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị A và các thành

viên trong gia đình ông R sử dụng phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài 05m (*tính từ ranh tường rào nhà ông Lê Duy C tại thửa 1433*) thuộc một phần thửa 822 do ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi từ thửa 823 của ông R ra đường công cộng. Ông R, bà A không phải đền bù cho ông H khi sử dụng đất thuộc một phần thửa 822 của ông H để làm lối đi”. Thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn sơ, phúc thẩm là 5.004.000đ: Ông Nguyễn Minh R phải chịu toàn bộ, đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm: Các đương sự được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh R và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DSST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị A và các thành viên trong gia đình ông R được quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài 05m thuộc một phần thửa 822, tờ bản đồ số 13 Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L hiện do ông Nguyễn Phúc H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 289935 do UBND huyện Đức Hòa cấp ngày 03/3/2005, để làm lối đi từ thửa 823 của ông Nguyễn Minh R ra đường công cộng. Ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị A không phải đền bù cho ông Nguyễn Phúc H khi sử dụng đất thuộc một phần thửa 822 của ông H để làm lối đi.

- Phần đất thuộc một phần thửa 822 mà ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị A và các thành viên trong gia đình ông R được sử dụng để làm lối đi ra đường công cộng có vị trí, kích thước như sau:

+ Đông giáp phần còn lại của thửa 822 dài 05m;

+ Tây giáp một phần thửa 1433 dài 05m;

+ Nam giáp một phần thửa 823 dài 02m;

+ Bắc giáp đường trải đá xanh (03m) dài 02m;

Theo Mảnh trích đo địa chính số 46 – 2019 ngày 29/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa.

3. Ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Phúc H có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn sơ, phúc thẩm là 5.004.000đ: Ông Nguyễn Minh R chịu toàn bộ, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ, phúc thẩm cho các đương sự.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 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 Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Văn Khánh