

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 113/2022/DS-PT
Ngày: 01 - 4 - 2022
V/v tranh chấp mở lối đi
qua bất động sản liền kề

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 01 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2021/TLPT-DS ngày 01/12/2021 về Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:***

1. Đặng Thành B, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 97, ấp Khánh Nhơn, xã Tân Khánh Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thanh L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số nhà 238, khóm Sa Nhiên, phường Tân Quy Đông, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Hồ Kim Đ, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Số nhà 227A, khóm Sa Nhiên, phường Tân Quy Đông, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Hà Thị Thể C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà 31, khóm Sa Nhiên, phường Tân Quy Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thể C là: Ông Cao Minh T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khóm Sa Nhiên, phường Tân Quy Đông, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Hà Thị Thể C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Thị Đ trình bày:

Phần đất thuộc thửa 979 tờ bản đồ 04 diện tích 2.825,6m² (Trước đây là thửa 446 tờ bản đồ 25) do ông Nguyễn Thanh L đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Thửa đất 980 diện tích 3.068,8m², thửa 981 diện tích 2.120,2m², thửa 982 diện tích 1.095m² cùng tờ bản đồ 04 (Trước đây là thửa 440, 855, 856 cùng tờ bản đồ 25) do ông Đặng Thành B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 983, tờ bản đồ 04 diện tích 4.561,9m² (Trước đây là thửa 538 tờ bản đồ 25) cho bà Hồ Kim Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiếp giáp thửa đất 979 của ông L là thửa đất số 978, tờ bản đồ 04 diện tích 2.748,4m² (Trước đây là thửa 435 tờ bản đồ 25) do bà Hà Thị Thể C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất trên, trước đây thuộc địa giới hành chính xã Tân Khánh Đông, nay được nhập vào phường Tân Quy Đông do chỉnh lý, điều chỉnh địa giới hành chính theo Quyết định số 513 về phê duyệt dự án hoàn thiện, hiện đại hóa sơ đồ, bản đồ địa giới hành chính và xây dựng cơ sở dữ liệu về địa giới hành chính ngày 02/5/2012 của Thủ tướng Chính Phủ.

Trước đây, để đi vào phần đất của mình canh tác, thì các Nguyên đơn phải đi qua thửa đất số 978 của bà Thùy (Nay đã chuyển nhượng cho bà C), đi theo lối mòn tiếp giáp kênh thủy lợi. Đến năm 2020, bà C nhận chuyển nhượng đất của bà Thùy, phía bà C vẫn để cho các Nguyên đơn đi lại qua đất bà C. Sau đó, do có nhiều hộ dân có đất canh tác phía trong đi lại qua đất bà C, nên bà C có rào lại để bảo vệ tài sản cây kiểng, nhưng đến nay thì bà C đã tháo dỡ hàng rào.

Mặc dù, bà C đã tháo dỡ hàng rào và cũng không ngăn cản việc các Nguyên đơn đi lại qua phần đất của bà C. Tuy nhiên, do phần đất này bà C đang cho bà Nguyễn Thị Phượng thuê để trồng hoa kiểng. Trên phần lối đi các Nguyên đơn đang sử dụng, phía bà Phượng có trồng cây kiểng như cây nguyệt quế, cây kè... gây khó khăn cho các Nguyên đơn trong quá trình đi lại vì phải đi luồn qua các cây kiểng để ra vào phần đất của mình canh tác.

Do đó, các Nguyên đơn yêu cầu được mở lối đi qua thửa đất 978 tờ bản đồ 04 diện tích 2.748,4m² do bà Hà Thị Thê C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước cụ thể: Cạnh ngang (Giáp ranh thu hồi đường vành đai ĐT 848) tính từ mốc 2 đến mốc 1 là 03m; Cạnh ngang (Giáp đất ông L) tính từ mốc 5 đến mốc 6 là 02m, diện tích là 41,60m², trong phạm vi các mốc 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 1 (Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 15/6/2021 của C nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc). Vì hiện nay các Nguyên đơn không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn để đi lại. Các Nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 3.500.000đ/m².

- Bị đơn bà Hà Thị Thê C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất thửa 435 tờ bản đồ 25 diện tích 2.748,4m² (Được chỉnh lý thành thửa 978 tờ bản đồ 04) do bà nhận chuyển nhượng của bà Thùy vào năm 2020. Phần đất này trước đây thuộc địa giới hành chính xã Tân Khánh Đông, nay điều chỉnh lại địa giới hành chính thuộc phường Tân Quy Đông. Cều dài đất của bà một cạnh giáp đường vành đai 848, cạnh dài còn lại giáp đất ông Nguyễn Thanh L, Cều rộng hai đầu giáp với kênh thủy lợi. Trước đây, khi nhận chuyển nhượng phía chủ đất cũ có làm hàng rào chạy dài hết phần đất (Cặp đường vành đai 848) để bảo vệ tài sản và có làm cửa khoảng 01m để cho các hộ dân phía trong đi lại vào phần đất của mình canh tác. Còn việc vận

chuyển lúa thì các hộ dân phía trong đi bằng ghe qua kênh thủy lợi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Thùy, bà vẫn để cho các Nguyên đơn đi nhờ trên đất của bà để vào phần đất ruộng của mình canh tác và hiện tại phía bà cũng không có rào bít lối đi hay cản trở việc đi lại của các Nguyên đơn.

Vì vậy, bà C không đồng ý theo yêu cầu mở lối đi của các Nguyên đơn. Bà đồng ý cho các Nguyên đơn được sử dụng lối đi có Cều rộng 1,5m (Tính từ ranh đất của bà giáp với kênh thủy lợi), bà không đồng ý để cho các Nguyên đơn được đứng tên phần đất lối đi và cũng không đồng ý nhận đền bù giá trị quyền sử dụng đất. Do không đồng ý để các Nguyên đơn được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần lối đi và nhận đền bù giá trị đất nên bà không có ý kiến gì về giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà C đang quản lý, không có thể chấp cho cá nhân hay tổ chức tín dụng nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố S đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L, bà Hồ Thị Đ về việc yêu cầu bị đơn bà Hà Thị Thể C mở lối đi.

- Buộc bà Hà Thị Thể C có trách nhiệm di dời các tài sản có trên đất, mở lối đi cho ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L, bà Hồ Thị Đ trên phần đất thuộc một phần thửa đất 435 tờ bản đồ (đã được chỉnh lý thành thửa 978 tờ bản đồ 04) do bà Hà Thị Thể C đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, có kích thước cụ thể: Cạnh ngang từ mốc 2A đến mốc 1A là 1,5m, cạnh ngang từ mốc 5 đến mốc 5A là 1,5m; Cạnh dài từ mốc 2A đến mốc 3 là 4,74m, từ mốc 3 đến mốc 5 là 10,87 và cạnh dài còn lại từ mốc 1A đến mốc 5A là 15,89m. Diện tích phần lối đi là 23,40m², thể hiện từ các mốc 2A – 2 – 1A – 5A – 5 – 3 – 2A (Theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2021 và sơ đồ điều chỉnh bổ sung ngày 11/10/2021 của C nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc).

Ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L, bà Hồ Thị Đ liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất mở lối đi có diện tích 23,40m² cho bà Hà Thị Thể C số tiền là 81.900.000 đồng (Tám mươi một triệu chín trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, C phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2020 Bà Hà Thị Thê C làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận giao 23,40m², thể hiện từ các mốc 2A-2-1A-5A-5-3-2A cho ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ; Đồng ý sử dụng diện tích 23,40m², thể hiện từ các mốc 2A-2-1A-5A-5-3-2A (Theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2021 và sơ đồ điều chỉnh bổ sung ngày 11/10/2021 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S) để làm lối đi chung cho hộ của bà và ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ cùng sử dụng; Trường hợp Tòa án buộc bà phải giao phần đất 23,40m² để làm lối đi riêng cho ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ thì bà yêu cầu thỏa thuận lại giá trị quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị Thê C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Thị Đ về việc đồng ý trả giá trị đất cho bà Hà Thị Thê C số tiền 100.000.000đ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thừa đất số 979, tờ bản đồ 04 của ông L; Thừa đất 980, 981, 982 cùng tờ bản đồ 04 của ông B; Thừa đất 983, tờ bản đồ 4 của bà Đ. Trước đây, để đi vào phần đất của mình canh tác, các Nguyên đơn phải đi qua phần đất

của bà Thùy (Chủ đất cũ, đã chuyển nhượng cho bà C) tiếp giáp với kênh thủy lợi. Sau khi, bà C nhận chuyển nhượng đất của bà Thùy vào năm 2020, bà C vẫn để cho các Nguyên đơn đi qua đất bà C để vào phần đất của các Nguyên đơn canh tác. Tuy nhiên, lối đi các Nguyên đơn đang sử dụng, bà C cho bà Phượng thuê để trồng hoa kiểng, nên việc đi lại của hộ các Nguyên đơn gặp nhiều khó khăn, bất tiện, nhất là trong việc vận chuyển hoa kiểng. Do đó, các Nguyên đơn yêu cầu bà C mở một lối đi qua đất của bà C là có căn cứ.

[2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy từ đường vành đai Tỉnh lộ 848 đến đất của các Nguyên đơn, ngoài lối đi qua thửa đất 978 của bà C thì hiện nay các Nguyên đơn không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn để đi lại đảm bảo điều kiện canh tác, sản xuất. Đối với kênh thủy lợi, hiện nay cũng đã bị phù sa và lục bình bồi lấp, ghe, xuồng không thể đi lại được. Hơn nữa, vị T phần đất mà các Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên đất bà C là phần đất tiếp giáp với kênh thủy lợi nên ít gây thiệt hại nhất cho bà C.

Tuy nhiên, các Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có Cều rộng 03m là không phù hợp. Bởi lẽ, phần đất của các Nguyên đơn đang canh tác là loại đất trồng lúa, hiện nay được san lấp, lên liếp để trồng hoa kiểng, trên đất hiện nay không có công trình kiến trúc gì khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của các Nguyên đơn, buộc bà C mở lối đi có Cều rộng 1,5m là phù hợp, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây thiệt hại cho các bên.

Bà C kháng cáo không đồng ý giao 23,40m², trong phạm vi các mốc 2A-2-1A-5A-5-3-2A cho ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ mà đồng ý để 23,40m², làm lối đi chung cho hộ của bà C và ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L, bà Hồ Kim Đ cùng sử dụng là không phù hợp như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm các Nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà C với giá 100.000.000đ/23,4m² là cao hơn giá của Hội đồng định giá (3.500.000đ/m²) phù hợp với giá thị trường, đảm bảo quyền lợi cho bà C. Còn anh T đại diện cho bà C yêu cầu các Nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất 20.000.000đ/m² là không phù hợp nên không chấp nhận.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của các Nguyên đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp pháp luật được chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hà Thị Thê C, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà C nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai, Điều 254 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hà Thị Thê C.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố S.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ.
4. Buộc bà Hà Thị Thê C phải di dời các tài sản có trên 23,40m² đất trong phạm vi các mốc 2A – 2 – 1A – 5A – 5 – 3 – 2A, thuộc một phần thửa đất 435 tờ bản đồ số 25 (Đã được chỉnh lý thành thửa 978 tờ bản đồ 04) do bà Hà Thị Thê C đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để mở lối đi cho ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ có kích thước: Cạnh ngang từ mốc 2A đến mốc 1A là 1,5m, cạnh ngang từ mốc 5 đến mốc 5A là 1,5m; Cạnh dài từ mốc 2A đến mốc 3 là 4,74m, từ mốc 3 đến mốc 5 là 10,87m và cạnh dài từ mốc 1A đến mốc 5A là 15,89m. Diện tích lối đi là 23,40m² trong phạm vi các mốc 2A – 2 – 1A – 5A – 5 – 3 – 2A.
5. Ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ được quyền sử dụng 23,40m² đất, trong phạm vi các mốc 2A – 2 – 1A – 5A – 5 – 3 – 2A, thuộc một phần thửa đất 435 tờ bản đồ số 25 (Được chỉnh lý thành thửa

978 tờ bản đồ 04) do bà Hà Thị Thê C đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để làm lối đi chung.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 15/6/2021 và sơ đồ điều chỉnh bổ sung ngày 11/10/2021 của C nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc).

6. Ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ phải liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất 23,40m² mở lối đi nêu trên cho bà Hà Thị Thê C là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hà Thị Thê C ngày 04/3/2020 đối với thửa đất 435 tờ bản đồ 25 (Đã được chỉnh lý thành thửa 978 tờ bản đồ 04) để cấp lại cho ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ như bản án đã tuyên trên.

7. Về án phí:

+ Bà Hà Thị Thê C được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0000279 ngày 01/11/2021 của C cục thi hành án dân sự thành phố S.

+ Ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L, bà Hồ Kim Đ liên đới nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 2.376.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008418 ngày 15/10/2020 của C cục thi hành án dân sự thành phố S. Ông B, ông L và bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền 2.624.000 đồng.

8. Về C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Đặng Thành B, ông Nguyễn Thanh L và bà Hồ Kim Đ liên đới chịu toàn bộ là 2.932.000 đồng (Đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố S;
- CCTHADS thành phố S;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt