

Bản án số: 442/2025/DS-PT

Ngày: 21/7/2025

V/v tranh chấp: “Quyền về lỗi đi qua”

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: Bà Nguyễn Ái Doan.

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp “Quyền về lỗi đi qua”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 -Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 795/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Kim C, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, Nguyễn Công B, khu phố A, Phường B, thị xã C, Tiền Giang.

Nay địa chỉ là: 486/3/1 Nguyễn Công B, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, Nguyễn Công B, khu phố A, Phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Nay địa chỉ là: 486/3 Nguyễn Công B, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944(có mặt);

Địa chỉ: Số F, Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nay địa chỉ là: Số F, Rạch G, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2025.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn Phạm Kim C trình bày:

Bà Phạm Kim C đang quản lý, sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.980,8 m² tại khu phố A, phường B, thị xã C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00796 ngày 19/6/2006 do bà C đứng tên. Hiện nay thửa đất này đã tách thành 05 thửa mới nhưng bà C chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Muốn đi từ nhà của bà C ra đến đường công cộng phải đi qua thửa đất số 146, tờ bản đồ số 51 diện tích 913 m² của bà Phạm Thị Kim L (là chị ruột của bà C); lối đi có chiều ngang khoảng 02 mét, chiều dài khoảng 60 mét bà C đi từ năm 1996 và là lối đi duy nhất do cha, mẹ bà C dành riêng cho các anh, chị em của bà C cùng đi chung, từ trước đến nay bà C cùng các anh, chị em đi trên lối đi này để ra đường công cộng, có di chúc của mẹ bà C để lại có các anh, chị em cùng ký tên.

Thời gian gần đây bà L rào lại lối đi không cho bà C sử dụng đã làm ảnh hưởng đến cuộc sống của bà C rất nhiều. Bà C nhiều lần yêu cầu bà L mở hàng rào cho bà C đi lối đi duy nhất này nhưng bà L không đồng ý.

Bà Phạm Kim C yêu cầu giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Kim L mở cho bà C lối đi qua thửa đất số 146 tờ bản đồ số 51 với diện tích lối đi khoảng 120 m² trên thửa đất của bà L. Bà C trả cho bà L tiền sử dụng đất theo giá quy định của Nhà nước.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích yêu cầu mở lối đi 08,1 m², xác định yêu cầu bà L mở lối diện tích 111,9 m² theo đo đạc thực tế và tự nguyện đền bù giá trị tài sản trên đất cho bà L theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản đồng thời trả giá trị đất cho bà L là 300.000 đồng/m².

** Bị đơn bà Phạm Thị Kim L trình bày:*

Bà không đồng ý mở lối đi cho bà Phạm Kim C do bà C đã có lối đi sử dụng trước năm 1980, lối đi thuộc quyền sử dụng đất của ông Phạm Anh D, do ông D đã rào lại lối đi nên bà C khởi kiện yêu cầu bà mở lối đi. Bà đồng ý mở lối đi cho bà C giáp đất của ông Phạm Anh D nhưng phải giữ nguyên cây trồng trên đất cho bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 26 và 133 của Luật đất đai;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Phạm Kim C đối với diện tích lối đi yêu cầu mở 08,1 m².

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Phạm Kim C.

Buộc bà Phạm Thị Kim L phải mở cho bà Phạm Kim C 01 lối có diện tích là 111,9 m² nằm trong thửa đất số 2806 (thửa mới: 146 tờ bản đồ 51) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Phạm Thị Kim L ngày 21/7/1995.

Vị trí, diện tích lối đi qua được thể hiện trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C đính kèm bản án.

3. Ghi nhận bà Phạm Kim C tự nguyện đền bù cho bà Phạm Thị Kim L giá trị đất và tài sản, cây trồng trên diện tích lối đi được mở số tiền tổng cộng là 71.349.200 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bà Phạm Kim C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng xác lập quyền về lối đi đối với thửa đất liền kề với diện tích 111,9 m² theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 13/01/2025, bị đơn Phạm Thị Kim L kháng cáo toàn bộ phần quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Kim C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Phạm Thị Kim L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự cũng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim L: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim L, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Quyền về lối đi qua” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Phạm Thị Kim L nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng quy định được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Kim L:

Bà Phạm Kim C và bà Phạm Thị Kim L là chị em ruột. Ngày 19/6/2006 hộ bà Phạm Kim C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, diện tích 1980,8m², mục đích sử dụng đất ở đô thị 78,1m²; đất trồng cây lâu năm 1902,7m², địa chỉ thửa đất tại khu G, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang). Ngày 14/3/2011 Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi đất của hộ bà C diện tích 280,8m² lý do đất bị cấp trù lên đất ông Phạm Anh D. Ngày 21/7/1995 bà Phạm Thị Kim L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2806, diện tích 1000m², mục đích sử dụng Q, địa chỉ thửa đất tại khu G, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang). Hiện nay thửa đất 155 tách thành 05 thửa nhỏ là thửa đất số 242, diện tích 667,2m²; thửa đất số 219, diện tích 254,4m²; thửa đất số 247, diện tích 941,5m², thửa đất số 232, diện tích 48,2m²; thửa đất số 251, diện tích 69,1m² nhưng bà chưa là thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 2806 của bà L hiện nay là thửa 146.

Nguồn gốc thửa đất của bà C và bà L có do cha mẹ tặng cho bà C và bà L. Thửa đất của bà L giáp đường công cộng, còn thửa đất của bà C ở phía sau đất bà L, không giáp đường đi. Bà C sử dụng lối đi đang tranh chấp từ năm 1999 nhưng sau đó giữa hai bên xảy ra mâu thuẫn bà L không cho bà C đi nữa.

Theo các biên bản hòa giải ở cấp cơ sở tại Ủy ban nhân dân phường B1 (bút lục 13-15), sơ đồ dãy thửa đất 146, tờ bản đồ số 51 (bút lục 111) thì thửa đất 242 của bà C bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Lối đi bà C yêu cầu được mở qua đất bà L tại thửa 146 là thuận tiện và hợp lý nhất.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc bà L mở lối đi cho bà C. Bà L không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

[3] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà Phạm Thị Kim L có yêu cầu thẩm định, đo đạc và định giá lại lối đi tranh chấp.

Ngày 11/6/2025 Tòa phúc thẩm; Chi nhánh Văn phòng thị xã C và Công ty cổ phần G1, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá lại phần lối đi và tài sản trên lối đi tranh chấp giữa hai bên.

Kết quả như sau:

- Thửa đất 146 của bà L hướng Bắc giáp kênh rồi mới đến đường đi công cộng. Hiện nay bà L đã lấp kênh làm sân và xây hàng rào kiên cố sát đường đi công cộng.

- Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 18/6/2025 thể hiện nếu mở lối đi cho bà C giáp đến đường đi công cộng thì phải buộc bà L mở đến diện tích đất kênh bị bà L lấn chiếm làm sân có chiều dài cạnh hướng Đông là 3,29m, chiều dài cạnh hướng Tây là 3,23m.

- Theo Bản án sơ thẩm, bà C yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 146 của bà L có diện tích là 111,9m², diện tích bà L lấn kênh làm sân sử dụng ở giai đoạn sơ thẩm bà C không yêu cầu và Tòa sơ thẩm chưa giải quyết.

Như vậy, nếu giải quyết vụ án như Tòa sơ thẩm thì bà C không thể đi ra đến đường công cộng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C có yêu cầu mở lối đi cho bà ra đến đường đi công cộng, đây là tình tiết mới Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy án để Tòa sơ thẩm giải quyết lại.

Khi giải quyết lại vụ án, vì phần đất kênh bà L lấn chiếm làm sân và bà L đang quản lý sử dụng, tuy nhiên đất này là đất công cộng nên Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án phải đưa Ủy ban nhân dân nơi có đất vào tham gia tố tụng

[5] Xét ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 313, và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Tỉnh Đồng Tháp).

- Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 4 – tỉnh Đồng Tháp để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm-TANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Ái Doan

