

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 52/2024/DS-PT

Ngày 16/4/2024

V/v tranh chấp mở lối đi

qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Quý My và ông Dương Văn Bản

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Giang - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2024/TLPT-DS ngày 06/3/2024 về việc "Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2024/QĐXX-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, Tư vấn viên pháp luật, thuộc Trung tâm T4 thuộc V1 và pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Xuân T1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: A - Tập thể Công ty K1 màu, P, B, Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Trung K, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Xóm A (nay là tổ dân phố A), thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

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

3.1. Bà Lý Thị T2, sinh năm 1969 (vợ ông H);

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1975 (vợ ông T1);

Địa chỉ: A - Tập thể Công ty K1 màu, P, B, Hà Nội (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn trình bày: Trước thời điểm năm 2022, vợ chồng ông H và bà Thanh quản l và sử dụng 02 thửa đất, cụ thể là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 61, bản đồ phường T, thành phố T, diện tích 191m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, bản đồ phường T, thành phố T, diện tích 200m², loại đất ở đô thị. Thửa đất số 35 và thửa đất số 55 nêu trên có vị trí liền kề nhau. Trong đó thửa đất số 35 nằm ở vị trí giáp đường Q, còn thửa đất số 55 nằm ở vị trí giáp về phía bên trong của thửa 35. Về nguồn gốc 02 thửa đất trên đều là của mẹ đẻ ông H, khi còn sống đã làm nhà và các công trình trên thửa đất số 55 để sinh sống, hiện nay vẫn còn nhà cũ. Đến năm 2003, mẹ ông H tặng lại cho vợ chồng ông H, bà T2 thửa đất số 35. Đến năm 2004, ông H và bà T2 làm nhà trên thửa đất số 35 để sinh sống, khi làm nhà, ông H và bà T2 để lại phần diện tích có chiều rộng 4 mét, chiều sâu 25 mét để làm đường đi và để tận dụng không gian làm quầy bán hàng. Năm 2014, mẹ ông Hiệp t cho lại ông H và bà T2 thửa đất số 55. Năm 2022, ông H và bà T2 phải thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 06/2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên. Ngày 10/01/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên có Quyết định số 62/QĐ-CCTHADS cho thi hành án theo yêu cầu của người được thi hành án. Sau đó có Quyết định số 60/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35 nêu trên và tài sản gắn liền với đất. Ngày 01/3/2022, ông Vũ Xuân T1 đã trúng đấu giá mua được khối tài sản trên và ngày 03/6/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên ban hành thông báo số 396 cưỡng chế giao nhà và đất của ông H, bà T2 cho ông Vũ Xuân T1. Từ trước đó cho đến thời điểm thửa đất số 35 bị cưỡng chế, kê biên và bán đấu giá thì ông H và bà T2 vẫn sử dụng thửa đất số 55 để làm vườn, trồng cây, chăn nuôi. Do 02 thửa đất trên liền kề nhau và khi đó vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H nên ông H bà T2 bố trí một phần diện tích thuộc thửa đất số 35 có kích thước 4 x 25 mét làm lối đi từ ngoài đường Quốc lộ 3 vào thửa đất số 55 để quản lý, sử dụng và khai thác. Hiện nay, đây là thửa đất duy nhất còn lại để vợ chồng ông bà sinh sống. Tuy nhiên, sau khi trúng đấu giá và được bàn giao tài sản, ông T1 đã dùng khoá để khoá cổng, khoá cửa nhà trên thửa đất số 35 lại, không cho ông bà được đi lại vào thửa đất số 55 của ông bà. Do thửa đất số 35 đã được chuyển quyền sử dụng sang cho ông T1, trong khi tất cả các hộ dân khác xung quanh còn lại đều đã xây nhà kiên cố, không thể phá bỏ, tháo dỡ, nên hiện nay ông H và bà T2 không còn bất kỳ lối đi nào để đi vào thửa đất số 55 nêu trên. Vì vậy ông H và bà T2 đã nhiều lần đàm phán, trao đổi với ông T1 để lại cho ông H, bà

T2 một phần diện tích đất thuộc thửa số 35 để ông bà làm lối đi từ đường công cộng vào thửa đất của mình, nhưng ông T1 đều từ chối.

Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Ông Vũ Xuân T1 là người trúng đấu giá mua được tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 02 tầng và 01 nhà bán hàng tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, bản đồ phường T, thành phố T, diện tích 200m². Nguồn gốc khối tài sản trên là ông T1 mua được từ việc bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, để thi hành án theo quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 06/2019/QĐST-KDTM ngày 22/8/2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên mà người phải thi hành án là ông H và bà T2.

Nay ông H, bà T2 khởi kiện yêu cầu ông T1 để lại một phần diện tích đất tại thửa số 35 để làm lối đi vào thửa đất số 55 của ông H và bà T2, ông không đồng ý vì: Tài sản trên là ông mua được qua trúng đấu giá của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố T và được bàn giao đất, tài sản trên đất theo đúng chỉ giới. Việc mở lối đi ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, gây phiền hà cho việc sinh hoạt, gây giảm sút nghiêm trọng giá trị của thửa đất. Thửa đất trên khi mua cũng đã được xây tường bao xung quanh. Mục đích khi ông T1 và bà T3 mua thửa đất trên là để tách ra làm 02 thửa để tặng cho các con. Khi mua đấu giá, ông biết thửa đất trên có chiều rộng 08 mét, đảm bảo các tiêu chí của mình nên ông mới mua. Việc tách thửa đất sẽ không đáp ứng được nhu cầu ban đầu của vợ chồng ông nên ông không nhất trí tách một phần thửa đất như yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khai:

- Bà Lý Thị T2 trình bày: Bà là vợ của ông H có quan điểm nhất trí với quan điểm của nguyên đơn ông H.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày: Bà là vợ của ông T1 bà nhất trí với toàn bộ quan điểm của ông T1.

Với nội dung nêu trên, tại bản án số 03/2024/DSST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 158, 161, 163, 165, 166; Điểm 1, 2 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, bản đồ phường T, thành phố T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/02/2024 ông Lê Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị ông T1 phải dành cho gia đình ông một phần diện tích có chiều rộng từ 1,5 đến 2 mét để gia đình ông có lối đi vào thửa đất của gia đình ông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản tại thửa số 35, tờ bản đồ số 61, bản đồ địa chính phường T, thì thấy rằng: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, bản đồ phường T, thành phố T có toàn bộ diện tích sử dụng là loại đất ở đô thị, tiếp giáp với đường Quốc Lộ 3, trên thửa đất số 35 đã có một nhà xây kiên cố và một nhà tạm có nguồn gốc của vợ chồng ông H. Thửa đất số 35 có tổng diện tích sử dụng là 200m², chiều rộng 8m, đủ điều kiện để chia làm 02 thửa đất. Thửa đất số 35 này do ông Vũ Xuân T1 trúng đấu giá đã được Cơ quan thi hành án dân sự thành phố T bàn giao mặt bằng, tài sản trên đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông H có thửa đất số 55 nằm ở phía trong thửa đất số 35 của ông T1, ông H cho rằng muốn đi ra đường thì không còn lối đi nào khác vì các nhà xung quanh đã xây dựng kiên cố nên yêu cầu ông T1 phải mở lối đi cho ông H đi qua thửa đất số 35 của ông T1. Đây cũng là yêu cầu chính đáng của ông H nếu như thực sự không còn lối đi nào khác. Tuy nhiên căn cứ vào kết quả thẩm định, đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm và biên bản xác minh của cấp phúc thẩm ngày 03/4/2024 thì thể hiện thửa đất số 55 của ông H có thể mở lối đi bằng 03 đường đi khác nhau. Cụ thể mở lối đi qua bất động sản liền kề là thửa đất số 35 của ông T1, thứ hai là mở lối đi qua bất động sản liền kề là thửa đất số 44 của bà V em gái ông H, thứ ba mở lối đi qua bất động sản liền kề là thửa đất số 53 của bà H1 em gái ông H ra đường bê tông liền tổ có chiều rộng mặt đường khoảng 4,5m. Như vậy không chỉ có thể mở một lối đi duy nhất qua thửa đất của ông T1, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 254 của Bộ luật dân sự quy định: Quyền về lối đi qua qua bất động sản liền kề mà được coi là thuận tiện và hợp lý, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi và quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H.

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002539 ngày 19/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- UBND thành phố Thái Nguyên;
- UBND phường Tích Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế

