

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 02/2020/DSPT

Ngày 28 - 02 - 2020

*“V/v Tranh chấp quyền lối đi qua
bất động sản liền kề”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Thực.

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú.

Ông Hoàng Hữu Tăng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Cường - Thư ký viên chính, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc **“Tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề”**.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn Đ**, SN 1947.

- Bị đơn: ông **Nguyễn Thành T**, SN 1954.

Đều có địa chỉ: thôn AB QT, xã LN, huyện VG, HY.

** Người có quyền lợi liên quan vụ án:*

- bà Đào Thị T1, SN 1960,

HKTT: thôn HV, xã LL, huyện TT, HN.

Địa chỉ: thôn AB QT, xã LN, huyện VG, HY.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện các lời khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông và ông Nguyễn Thành T là 2 anh em ruột. Nguồn gốc thửa đất số 511, 512 tờ bản đồ số 5 tại thôn AB QT, LN, VG là của mẹ ông để lại. Khi còn sống mẹ ông đã cho ông thửa 512 đất ao và ông T thửa 511 đất ở. Sau khi mẹ ông chết ông đã làm thủ tục tách đất, hai ông đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đứng tên chủ sử dụng đất thửa 511 và ông đứng tên thửa 512. Thửa 512 đất ao, tờ bản đồ số 5, diện tích 340m có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp hộ ông Chảng, bà Mích; Phía Nam giáp ao của UBND xã; Phía Đông giáp hộ Ông T; Phía Tây giáp ao UBND xã.

Khi cho đất mẹ ông không nói là cho lối đi nên khi tách đất ông phải đi nhờ qua thửa 511 của ông Nguyễn Thành T. Từ thửa đất của ông có thể mở 2 lối đi ra đường công cộng. Một lối có thể mở qua thửa đất của ông Chảng và đất của bà Mích; một lối có thể mở qua thửa đất của Ông T. Nếu mở qua lối ông Chảng, bà Mích thì dài hơn lối qua nhà Ông T lại ảnh hưởng đến nhiều gia đình hơn; phía còn lại giáp ao của UBND xã nên không mở được. Gia đình ông vẫn đi qua lối nhà Ông T, ngoài ra không có lối đi nào khác. Ông T đồng ý cho ông đi nhờ nhưng không nhất trí cho mở lối đi. Ông đề nghị Tòa án buộc Ông T mở lối đi cho gia đình ông qua thửa 511 với chiều rộng 2m, số diện tích phải mở lối đi có giá trị bao nhiêu ông thanh toán cho Ông T.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông nhất trí với trình bày của ông Đ về quan hệ, nguồn gốc đất. Từ khi mẹ ông còn sống chỉ tuyên bố cho đất thửa 511 cho ông, thửa 512 cho ông Đ bằng miệng, không có lối đi chung. Quá trình tách đất, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xây nhà, làm lán sân ông Đ không có ý kiến gì về mở lối đi mà vẫn đi nhờ qua thửa đất của ông. Hiện ông và bà Tuyết đã làm nhà, lán, sân trên phần đất cho ông Đ đi nhờ, ông nhất trí cho ông Đ đi nhờ qua sân, lán, ông không nhất trí phá công trình đã xây để mở lối đi cho ông Đ.

Người có quyền lợi liên quan bà Đào Thị Tuyết trình bày: Bà kết hôn với Ông T năm 2012, Ông T đã làm các công trình phụ trước đó. Hai vợ chồng bà chỉ làm chung nhà, sân lán. Từ trước đến nay ông Đ đều đi qua lối nhà bà ngoài ra không có lối đi nào khác. Việc ông Đ yêu cầu mở lối đi do Ông T quyết định, bà không có ý kiến gì.

Theo xác minh tại chính quyền địa phương: Nguồn gốc thửa đất 511, 512 từ bản đồ số 5 tại thôn AB Quán Trạch, xã Liên Nghĩa, Văn Giang là của cụ Triệu Thị Khẩn để lại cho các con là ông Đ, Ông T. Hai thửa đất đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 512 là đất ao mang tên Ông T có tứ cận: Phía Bắc giáp hộ ông Chảng, bà Mích; Phía Nam giáp ao của UBND xã; Phía Đông giáp hộ Ông T; Phía Tây giáp ao UBND xã. Hiện tại trên bản đồ thửa 512 không có lối đi. Việc mở lối đi cho thửa 512 ra đường công cộng chỉ có thể mở lối đi qua thửa đất của các hộ liền kề như hộ bà Mích, ông Chảng, Ông T nhưng việc mở lối đi qua thửa 511 của Ông T là hợp lý và thuận lợi nhất vì là anh em ruột.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Nguyễn Thành T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn Thành T phải mở một lối đi diện tích 19,7m² nằm trong thửa đất số 511, tờ bản đồ số 5 do Ông T đang quản lý, sử dụng tại thôn AB QT, xã LN, huyện VG, tỉnh Hưng Yên để làm lối đi chung ra vào thửa đất 511 và 512 tờ bản đồ số 5 do Ông T đang quản lý, sử dụng tại thôn AB QT, xã LN, huyện VG, tỉnh Hưng Yên (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Đào Thị Tuyết phải dỡ bỏ phần lán + sân + tường nằm trên phần diện tích đất mở lối đi ở trên.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Đ:

Ông Đ có trách nhiệm đền bù cho ông Nguyễn Thành T giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi là 19.700.000đ (Mười chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Đ có trách nhiệm đền bù cho ông Nguyễn Thành T và bà Đào Thị Tuyết giá trị phần sân + lán + tường trên phần đất dùng làm lối đi chung là 12.409.460đ (Mười hai triệu bốn trăm linh chín nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2019, ông Nguyễn Thành T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cất lối đi 01 mét vì theo ông lối đi này chỉ có một chủ thể đi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị chỉ mở lối đi riêng cho ông Đ qua đất nhà ông với chiều rộng 1 mét. Ông Đ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, HĐXX phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Bác kháng cáo của ông Nguyễn Thành T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Ông T thì thấy.

Ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Thành T là hai anh em ruột có mẹ là cụ Triệu Thị Khẩn. Nguồn gốc thửa đất 511, tờ bản đồ số 05 của Ông T và thửa 512, tờ bản đồ số 05 của ông Đ tại thôn AB QT, xã LN, huyện VG, tỉnh Hưng Yên do cụ Khẩn để lại chia cho hai anh em sử dụng. Thửa đất số 512 của ông Đ không có lối đi ra đường công cộng. Quá trình giải quyết vụ án, xác định: Thửa đất số 512 của ông Đ được vây bọc bởi:

- Phía Bắc giáp thửa 449 (hộ ông Chảng), thửa 447 (hộ bà Mích).
- Phía Nam giáp ao của UBND xã.
- Phía Tây giáp ao của UBND xã.
- Phía Đông giáp thửa đất 511 của Ông T.

Theo quy định của Bộ luật dân sự, ông Đ có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Xét các hướng có thể mở lối đi cho thửa 512 ra đường công cộng thì thấy:

Phía Nam và phía Tây của thửa 512 giáp ao do UBND xã quản lý nên mặc dù hiện tại từ thửa đất 512 ông Đ có thể đi qua ao của UBND xã ra đường

đi chung nhưng không thể mở lối đi ổn định, lâu dài cho thửa đất qua hướng này, chi phí mở lối đi lớn gây tốn kém không cần thiết cho đương sự.

Phía Bắc thửa 512 giáp thửa 449 (hộ ông Chảng), thửa 447 (hộ bà Mích). Để tạo lối đi cho ông Đ về hướng Bắc thì bắt buộc phải đi qua đồng thời hai thửa là thửa 449 của hộ ông Chảng và thửa 447 của hộ bà Mích. Khi đó, khoảng cách từ đất nhà ông Đ ra tới đường công cộng quá dài, nên diện tích để mở lối đi lớn, chi phí đền bù cao, ảnh hưởng đến lợi ích của nhiều chủ sử dụng đất. Do đó, việc mở lối đi cho thửa 512 theo hướng này cũng không phù hợp.

Phía Đông thửa 512 giáp thửa 511 của Ông T. Quá trình sử dụng đất, từ trước cho đến nay ông Đ vẫn đi nhờ qua thửa đất 511 của Ông T. Hiện nay Ông T vẫn dành một phần sân lán cho ông Đ đi nhờ. Lối đi này có chiều dài ngắn nhất, lợi ích của chủ sử dụng đất, cũng như người yêu cầu mở lối đi bị ảnh hưởng ít nhất. Hơn nữa, hai thửa đất trên trước kia là từ một chủ sử dụng cụ Triệu Thị Khản (mẹ ông Đ và Ông T) để lại cho hai ông nhưng không xác định lối đi cho thửa 512 nên mới dẫn đến tranh chấp, các chủ sử dụng đất lại là anh em ruột nên việc mở lối đi cho thửa 512 qua thửa 511 là thuận tiện, hợp lý cũng như hợp tình. Do đó, yêu cầu mở lối đi của ông Đ qua thửa đất số 511 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn có căn cứ.

* Về vị trí và chiều rộng ngõ đi chung mở cho hai thửa đất:

Hiện trạng hai thửa đất cho thấy, phần đất Ông T tiếp giáp đường đi có chiều rộng 2,61m. Hiện tại Ông T đang sử dụng lối đi duy nhất này.

Việc mở lối đi cho ông Đ cũng bắt buộc phải đi qua phần đất có chiều rộng 2,61m. Nếu mở lối đi riêng cho ông Đ với chiều rộng khoảng 1m như kháng cáo của Ông T thì phần lối đi của Ông T còn lại có chiều rộng 1,61m sẽ gây khó khăn cho cả hai ông trong việc sử dụng lối đi. Vì vậy việc cấp sơ thẩm mở lối đi chung cho cả hai hộ ông Đ và Ông T là hoàn toàn phù hợp.

Lối đi chung được mở như sau: Chiều rộng lối đi đầu giáp thửa đất của ông Đ hiện nay là 1,76m. Ở giữa phần đất đang sử dụng làm lối đi có một đoạn giáp với công trình vệ sinh kiên cố của Ông T và bà Tuyết, khi qua hai đầu công trình vệ sinh lối đi có chiều rộng một đầu là 1,48m, một đầu là 1,74m. Để Ông T không phải phá bỏ nhà vệ sinh gây lãng phí, cần giữ nguyên hiện trạng công trình vệ sinh. Như vậy, chiều rộng ngõ đi khi qua công trình vệ sinh của Ông T chiều rộng ngõ đi sẽ hẹp dần còn 1,48m và 1,74m; chiều rộng ngõ đi tiếp giáp đường công cộng là 1,76m. Phần diện tích đất của thửa 512 sử dụng để mở lối đi là $19,7m^2$ (có sơ đồ kèm theo).

Theo quy định, ông Đ phải đền bù cho Ông T 1/2 giá trị diện tích lối đi (đơn giá $1.000.000đ/m^2$); giá trị tài sản trên phần đất mở lối đi chung ($13,7m^2$ sân + tường + lán) có đơn giá $(1.094.000đ + 200.000đ) \times 0,7 = 905.800đ/m^2$. Ông Đ tự nguyện đền bù toàn bộ giá trị diện tích đất và giá trị công trình trên đất sử dụng mở lối đi. Xét thấy sự tự nguyện của ông Đ phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự nên HĐXX chấp nhận. Tổng số tiền đất, công trình trên đất lối đi chung ông Đ tự nguyện bồi thường cho Ông T là 32.109.460đ.

Ông Nguyễn Thành T kháng cáo nhưng không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Về án phí:

Ông Đ là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo luật định
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 245, 246, 248 254, 357 và Điều 468 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. Xử:

Bác toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Thành T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với ông Nguyễn Thành T.

Buộc ông Nguyễn Thành T phải mở một lối đi diện tích 19,7m² nằm trên thửa đất số 511, tờ bản đồ số 05 do Ông T đang quản lý, sử dụng tại thôn AB QT, xã LN, huyện VG, tỉnh Hưng Yên để làm lối đi chung ra vào thửa đất 511 và 512 tờ bản đồ số 05 tại thôn AB QT, xã LN, huyện VG, tỉnh Hưng Yên (Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Đào Thị Tuyết phải dỡ bỏ phần lán + sân + tường nằm trên phần diện tích đất mở lối đi ở trên.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Đ đền bù cho ông Nguyễn Thành T giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi cùng tài sản trên đất là 32.109.460đ.

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 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.
- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ.

Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Thành T phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001008 ngày 09/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Giang, Ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 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 Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân h VG;
- Chi cục thi hành án dân sự h VG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP./.

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

(Đã ký)

Phạm Trung Thực