TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 219/2018/DS – PT
Ngày: 07/8/2018
V/v "Tranh chấp quyền về lối đi qua"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thuý

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Võ Thị Hoa– Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2018/TLPT- DS ngày 13 tháng7 năm 2018 về việc " Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS – ST ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 182/2018/QĐPT-DS ngày 25 tháng7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Lê Văn D, sinh năm 1976;

Bà Võ Thị Ngọc B, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn D: Bà Võ Thị Ngọc B (Theo giấy uỷ quyền ngày 04/4/2018);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Chí Trung – Văn phòng Luật sư Phạm Chí Trung – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có đơn xin xét xử vắng mặt);

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị K, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông NLQ1, sinh năm 1968;

Bà NLQ2, sinh năm 1953;

Bà NLQ3, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Võ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc B (đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn D) trình bày:

Vào ngày 10/9/2014 bà và ông D có thuê của con trai bà K là ông Võ Văn T một phần nhà, đất có diện tích 685m^2, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre. Phần đất mà bà và ông D thuê nằm liền kề và giáp với phần đất thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H của bà Võ Thị K nên muốn đi ra lộ công cộng phải đi qua đất của bà K. Do đó, bà và ông D có thuê của bà K một lối đi đã có sẵn từ trước. Lối đi nói trên có diện tích qua đo đạc thực tế là 116,5m^2 thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre do bà Võ Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này hai bên có làm "giấy mướn đất và đường đi", trong đó có ghi bà K đồng ý cho bà và ông D thuê lối đi nói trên với giá 1 triệu đồng trong thời hạn 05 năm.

Kể từ khi thuê nhà, đất và đường đi bà và ông D sinh sống tại đây, dùng lối đi này để đi ra lộ công cộng. Đến tháng 4/2017 khi đã dành dụm đủ tiền nên bà và ông D mới mua phần nhà và đất mà ông bà đã thuê và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 239, tờ bản đồ số 20, diện tích 685m^2 toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre. Sau khi bán đất thì ông T đi Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, không về địa phương và không liên quan gì đến vụ tranh chấp này. Thời gian gần đây bà K rào lối đi mà ông bà đang sử dụng (phía giáp lộ công cộng) bằng lưới B40. Ban ngày thì bà mở cửa rào đến 18 giờ thì bà đóng cửa rào lại. Sau đó bà K lại tiếp tục làm hàng rào chắn lối đi ở phía gần đất ông bà, không cho ông bà ra lộ công cộng. Không còn lối đi nào nên ông bà phải xuống sông đi bằng ghe vào đất người khác và đi nhờ vào trong nhà rất bất tiện. Đồng thời chủ đất tuyên bố chỉ cho ông bà đi nhờ một thời gian. Ông bà có nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần để cho ông bà có một lối đi ra lộ công cộng và được kéo đường điện từ lộ công cộng vào nhà dọc theo lối đi nhưng không được.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà Võ Thị K mở cho bà một lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 116,5m^2 thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre do bà Võ Thị K đứng tên quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì mọi chi phí đo đạc, định giá bà và ông D tự nguyện chịu. Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc định giá và không có yêu cầu đo đạc định giá lại.

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Võ Thị K trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc B và ông Lê Văn D về việc yêu cầu bà phải mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 116,5m^2 thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý cho ông D, bà B mở lối đi có chiều rộng là từ bờ mương ra giữa mương nước của bà cụ thể chiều rộng là 01m, chiều dài là từ nhà bà B, ông D kéo dài ra lộ công cộng có diện tích qua đo đạc thực tế là 86m^2, thuộc một phần thửa 148, 239, 151 cùng tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre với điều kiện là ông D, bà B phải tự bơm cát, làm hàng rào, không được phá hoại tài sản trên đất của bà và phải bồi thường cho bà tiền giá trị quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Trường hợp ông D, bà B gây thiệt hại về tài sản thì phải bồi thường cho bà.

Bà thống nhất với kết quả đo đạc định giá và không yêu cầu đo đạc định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 49/2018/DSST ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên:

Áp dụng các Điều 254, khoản 2 Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 26, 39, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/12016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B về việc yêu cầu bà Võ Thị K phải có nghĩa vụ mở phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 116,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 148, 239, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Võ Thị K có nghĩa vụ mở cho ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 116,5m^2 thuộc một phần thửa 148, 239 tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị K giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất là 22.096.125 đồng.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Võ Thị K đối với diện tích đất làm lối đi mà ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B được quyền sử dụng, giới hạn chiều cao lới đi là 03m tính từ mặt đất.

Bà Võ Thị K có nghĩa vụ di dời 01 lu chứa nước nằm trên phần đất lối đi mà ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng. Ghi nhận bà Võ Thị Ngọc B, ông Lê Văn D tự nguyện hỗ trợ tiền công di dời 10.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá, án phí và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Ngày 28/5/2018 bà Võ Thị K có đơn kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị K trình bày: bà kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 02/5/2018 của Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà không đồng ý mở lối đi cho ông D, bà B như Bản án sơ thẩm tuyên. Bà đồng ý cho ông D, bà B mở lối đi có chiều rộng là từ bờ mương ra giữa mương nước của bà cụ thể chiều rộng là 01m, chiều dài là từ nhà bà B, ông D kéo dài ra lộ công cộng có diện tích qua đo đạc thực tế là 86m^2, thuộc một phần thửa 148, 239, 151 cùng tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre với điều kiện là ông D, bà B phải tự bơm cát, làm hàng rào, không được phá hoại tài sản trên đất của bà và phải bồi thường cho bà tiền giá trị quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu mở lối đi của ông D, bà B.

Nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 02/5/2018 Trôm của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu cho rằng: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xư phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị K, đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 02/5/2018 Trôm của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của bà Võ Thị K và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất bà B, ông D yêu cầu mở lối đi có diện tích 116,5m^2 (bao gồm diện tích 108,8m^2 thuộc thửa 1/148a, do bà K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 7,7m^2, thửa 1/239a, do ông D, bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cùng tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

[2] Ông D, bà B khởi kiện cho rằng đất ông bà nằm phía trong đất bà K. Từ khi ở trên đất này, ông bà đi trên đất của bà K để ra lộ công cộng. Khi bà K rào đường đến nay ông bà phải đi bằng ghe vào đất của người khác và đi nhờ vào nhà người này rất bất tiện nên khởi kiện yêu cầu bà K mở lối đi cho ông bà.

Thấy rằng, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2018 thể hiện bà B, ông D phải bơi ghe theo con rạch phía sau nhà, sau đó đi nhờ trên phần đất của bà Nguyễn Thị Kim Hải gây khó khăn cho việc ra đường công cộng. Và

ông D, bà B là chủ sử dụng thửa 239, tờ bản đồ số 20, nằm phía trong liền kề thửa 148 của bà Võ Thị K, một phía thửa 239 giáp rạch, không tiếp giáp với đường công cộng nên yêu cầu mở lối đi của ông bà là cần thiết.

[3] Xét kháng cáo của bà K không đồng ý mở lối đi có diện tích 108,8m^2 thuộc một phần thửa 148, tờ bản đồ số 20 cho ông D, bà B. Bà K chỉ đồng ý mở lối đi cho ông D, bà B phần đất diện tích đo đạc thực tế 86m^2, tờ bản đồ số 20, cụ thể chiều rộng là 01m, chiều dài là từ nhà bà B, ông D kéo dài ra lộ công cộng có diện tích qua đo đạc thực tế là 86m^2, thuộc một phần thửa 148, 239, 151 cùng tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre với điều kiện là ông D, bà B phải tự bơm cát, làm hàng rào, không được phá hoại tài sản trên đất của bà và phải bồi thường cho bà tiền giá trị quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện phần đất bà K đồng ý mở lối đi cho ông D, bà B nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nước. Và theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2018 thể hiện phần đất bà K đồng ý mở lối đi cho bà B, ông D là mương nước, con mương này là ranh giữa bà K với chủ sử dụng đất thửa 251. Nếu ông D, bà B sử dụng lối đi này thì phải bơm cát, làm bờ kè và hàng rào nên lối đi này không phải là lối đi thuận tiện và hợp lý cho gia đình bà B, ông D khi đi ra lộ cộng cộng. Mặt khác, con mương này cũng là mương thoát nước của nhiều hộ, nên kháng cáo của bà K là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 108,8m^2 thuộc thửa 1/148a, tờ bản đồ số 20, do bà Võ Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi này trước đây ông D, bà B đã sử dụng nên thuận tiện cho gia đình ông D, bà B đi ra lộ công cộng. Hơn nữa, phần lối đi này là đất trống, không có cây lâu năm, chỉ có 02 bụi chuối, không có công trình kiến trúc cố định, do đó việc mở lối đi cho nguyên đơn trên phần đất này không gây thiệt hại về tài sản và không gây ảnh hưởng đến việc sử dụng phần đất của bà K. Nên lối đi có diện tích 108,8m^2 là lối đi thuận tiện nhất cho các nguyên đơn ra lộ công cộng. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Võ Thị K có nghĩa vụ phải mở cho ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B lối đi có diện tích 108,8m^2 thuộc thửa 1/148a, tờ bản đồ số 20 và tuyên buộc ông D, bà B có nghĩa vụ trả cho bà K giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản cây trồng trên đất là có căn cứ.

Bà K kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới có tính thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh diện tích cho phù hợp theo họa đồ.

[5] Bà Võ Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 254, khoản 2 Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/12016 quy định về mực thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B về việc yêu cầu bà Võ Thị K phải có nghĩa vụ mở phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 108,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 148 (thửa 1/148a), tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc bà Võ Thị K có nghĩa vụ mở cho ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 108,8 m^2 thuộc một phần thửa 148 (thửa 1/148a) tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre do bà K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận các đương sự NLQ1, NLQ2 và NLQ3 đồng ý cho ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B đi qua các thửa đất 137, 132 và 115 cùng tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

3.Buộc ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị K giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất là 22.096.125 đồng (Hai mươi hai triệu không trăm chín mươi sáu nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

4. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Võ Thị K đối với diện tích đất làm lối đi mà ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B được quyền sử dụng, giới hạn chiều cao lối đi là 03m tính từ mặt đất.

Ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Võ Thị K đối với phần đất lối đi mà ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B được sử dụng và tuân thủ các điều kiện được đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Ông Lê Văn D, bà Võ Thị Ngọc B được quyền đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 108,8m^2 thuộc một phần thửa 148, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại ấp 1, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Buộc bà Võ Thị K có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào lưới B40 diện tích 1,5m x 1,5m = 2,25m^2, hàng rào tạm bằng cây tạp diện tích 1,2m x 1,5m = 1,8m^2 và di dời 01 lu chứa nước nằm trên phần lối đi mà ông D, bà B được quyền quản lý, sử dụng. Ghi nhận bà Võ Thị Ngọc B, ông Lê Văn D tự nguyện hỗ trợ tiền công di dời 01 lu chứa nước là 10.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng khác: số tiền 4.650.000 đồng bà Võ Thị Ngọc B, ông Lê Văn D tự nguyện chịu số tiền này và đã quyết toán xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị K được miễn.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm hoàn lại cho bà Võ Thị Ngọc B, ông Lê Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011971 ngày 23/8/2017.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị K được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre(1b);
- TAND huyện Giồng Trôm (1b);
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

TM. HỘI ĐỒNGXÉTXỬPHÚCTHẨM
THẨMPHÁN – CHỦTỌAPHIÊNTÒA

(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương